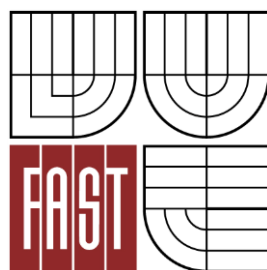




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FORMY A ZDROJE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ KINDS AND SOURCES OF FINANCING OF LIVING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Markéta Zuzaňáková

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Markéta Zuzaňáková
Název	Formy a zdroje financování bydlení
Vedoucí bakalářské práce	PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2013
Datum odevzdání bakalářské práce	30. 5. 2014
V Brně dne 30. 11. 2013	

.....

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

- Goller.,S.: Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu, Praha 2009, ČVUT
- Vichnarová. L. a kol.: Financování bydlení, Brno 2007, ERA, webová stránka Ministerstva pro místní rozvoj
- Syrový.P.:Financování vlastního bydlení, Praha 2004, Grada,
- Lux. M.:Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU, Praha 2002, Národohospodářský ústav Josefa Hlávky,

Zásady pro vypracování

Cílem práce je provedení popisu a srovnání jednotlivých zdrojů využitelných pro financování bytové potřeby

1. Úvod
2. Struktura, rozsah a stav bytového fondu
3. Zdroje financování bydlení a jejich podíl na rozvoji bytového fondu
4. Projekt individuálního bydlení financovaný vybranými zdroji
5. Závěr

Výstupem práce bude aplikace vybraných zdrojů použitých na financování konkrétní bytové potřeby.

Předepsané přílohy

.....
PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce je zaměřena na charakteristiku bydlení a zdroje financování bydlení. Je rozdělena do dvou částí, teoretickou a praktickou. Teoretická část zahrnuje informace o bytovém fondu České republiky a zdrojích financování bydlení, především hypotečním úvěru, úvěru ze stavebního spoření a úvěrech, které poskytuje Státní fond pro rozvoj bydlení. Praktická část zahrnuje popis 3 modelových příkladů využití hypotečního úvěru na koupi nového bytu. Cílem této práce je seznámení se základními pojmy, týkající se bytového fondu, formami, zdroji financování bydlení a jejich aplikace na konkrétní příklady.

ABSTRACT

This bachelor thesis deals with the characteristics of housing and financial sources for housing. It is divided into two parts, theoretical and practical. The theoretical part includes information about the housing fund of the Czech Republic and about the financial sources for housing, especially mortgage credit, loans from building society account and loans provided by the State fund for housing development. The practical part includes a description of three model examples using a mortgage credit to buy a new apartment. The aim of this paper is to introduce the basic terminology related to housing, forms, financial sources for housing and their application to specific examples.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bydlení, bytový fond, financování bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření

KEYWORDS

Housing, housing fund, housing financing, mortgage credit, building society saving account

Bibliografická citace VŠKP

Markéta Zuzaňáková *Formy a zdroje financování bydlení*. Brno, 2014. 62 s., 61 s. příl.
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje. Dále prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 30. 5. 2014

.....
podpis autora

Markéta Zuzaňáková

Poděkování:

V první řadě bych chtěla moc poděkovat paní PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové za čas, pomoc, ochotnu a poskytnutí odborných informací a rad při konzultacích mé bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Janu Jochcovi za čas a poskytnutí materiálů ke zpracování praktické části této práce. A v neposlední řadě bych chtěla moc poděkovat své rodině a přátelům, kteří mi byli velkou podporou a snažili se mi ve všem maximálně pomáhat.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2.	BYDLENÍ A BYTOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY	13
2.1	Základní pojmy.....	13
2.1.1	Bytová politika	13
2.1.2	Bydlení	13
2.1.3	Byt	14
2.1.4	Nebytový prostor	14
2.1.5	Rodinný dům	14
2.1.6	Bytový dům	14
2.2	Bytový fond.....	15
2.2.1	Základní sektory bydlení	15
2.2.1.1	Vlastnický sektor	16
2.2.1.2	Nájemní sektor	17
2.2.2	Poptávka a nabídka na trhu s byty.....	19
2.3	Struktura bytového fondu	19
2.3.1	Vývoj bytového fondu.....	19
2.3.2	Neobydlené byty.....	21
2.3.3	Struktura bytového fondu	22
2.3.4	Úroveň bydlení	26
2.3.5	Úroveň bydlení domácností.....	28
2.3.6	Kvalita bytového fondu	29
2.4	Rozdíly bytového fondu v jednotlivých krajích České republiky	30
2.4.1	Bytová výstavba v Královéhradeckém a Zlínském kraji.....	31
2.4.1.1	Královéhradecký kraj	31
2.4.1.2	Zlínský kraj.....	33
2.4.1.3	Srovnání obou krajů z hlediska bytové výstavby	35
3.	ZDROJE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	38
3.1	Vlastní zdroje financování bydlení.....	38
3.1.1	Úspory	38
3.1.2	Dar	39

3.1.3	Dědictví	39
3.2	Cizí zdroje financování bydlení	39
3.2.1	Hypoteční úvěr	40
3.2.1.1	Historie hypotečního úvěru	40
3.2.1.2	Druhy hypotečního úvěru	42
3.2.1.3	Výše hypotečního úvěru	43
3.2.1.4	Úroková sazba	43
3.2.1.5	Výhody a nevýhody hypotečního úvěru	48
3.2.2	Stavební spoření	49
3.2.2.1	Historie stavebního spoření	51
3.2.2.2	Základní pojmy vztahující se ke stavebnímu spoření	51
3.2.2.3	Rozdíl mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem	53
3.2.2.4	Úvěry ze stavebního spoření	53
3.2.2.5	Výhody a nevýhody stavebního spoření	56
3.2.3	Státní fond pro rozvoj bydlení (SFRB)	56
3.2.3.1	Úvěr 150 - Program na opravu a modernizaci domů či bytů	57
3.2.3.2	Úvěr na výstavbu nájemních bytů	57
3.2.3.3	Panel 2013+	58
3.2.3.4	Záruky za splácení úvěrů a výstavbu nájemních bytů	58
3.2.3.4	Úvěry na modernizaci bytů pro obce	58
4.	KOUPĚ BYTU DO VLASTNICTVÍ	60
4.1	Charakteristika modelových příkladů	60
4.1.1	1. Modelový příklad – manželé Novákovi	61
4.1.2	2. Modelový příklad – Aleš Toman a Lenka Malíková	61
4.1.3	3. Modelový příklad – Ing. Rudolf Klimeš	62
4.2	Charakteristika vybraných bank	62
4.2.1	Komerční banka, a.s.	63
4.2.2	Česká spořitelna, a.s.	63
4.2.3	Finanční skupina Wüstenrot	64
4.3	Podmínky pro získání hypotečního úvěru	65
4.4	Výpočet hypotečního úvěru	66

4.4.1	1. Modelový případ - manželé Novákovi	66
4.4.2	2. Modelový případ – Aleš Toman, Lenka Malíková	67
4.4.3	3. Modelový případ – Rudolf Klimeš.....	67
4.5	Srovnání HÚ bank modelových příkladů	67
4.5.1	1. Modelový případ – Manželé Novákovi – Srovnání HÚ.....	67
4.5.2	2. Modelový případ – Aleš Toman, Lenka Malíková – Srovnání HÚ ..	68
4.5.3	3. Modelový případ – Rudolf Klimeš – Srovnání HÚ.....	69
4.6	Vyhodnocení	70
4.6.1	1. Modelový případ – Manželé Novákovi - vyhodnocení.....	70
4.6.2	2. Modelový případ – Aleš Toman, Lenka Malíková - vyhodnocení ...	70
4.6.3	3. Modelový případ – Rudolf Klimeš - vyhodnocení.....	71
5	ZÁVĚR	72
6	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	73
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	76
8	SEZNAM TABULEK	77
9	SEZNAM GRAFŮ	78
10	SEZNAM PŘÍLOH.....	79

1 ÚVOD

Každý z nás potřebuje mít střechu nad hlavou, proto stejně jako potřeba pít či jíst, tak i bydlení patří mezi základní potřeby lidí. Člověk je od přírody velmi náročný, proto uspokojování všech jeho potřeb včetně této může být v některých případech velice složité a drahé. V současné době je rozmanitá nabídka různých typů bydlení. Někdo je zvyklý celý život bydlet v bytě, jiný by se do bytu nikdy nepřestěhoval, protože na svůj rodinný dům nedá dopustit. Ale ať už se kdokoli z nás rozhodne bydlet v bytě či v domě, obě varianty mají společnou vlastnost, a to že jsou v dnešní době finančně nákladné. Jak už vyplývá z názvu „Formy a zdroje financování bydlení“ chtěla bych se v této práci zaměřit na problematiku bydlení, bytového fondu a způsoby financování bydlení.

Tato práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část je nejprve zaměřena na charakteristiku bytového fondu. Budou zde vysvětleny základní pojmy, vztahující se k bydlení a bytovému fondu a popsány sektory bydlení, ve kterých jsou zahrnuty různé druhy bydlení. Dále zde budu popisovat vývoj a strukturu bytového fondu, především na úrovni krajů České republiky. Veškeré informace jsem čerpala především z internetových stránek Českého statistického úřadu (ČSÚ), Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) a Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 (SLDB). Také zde bude zmíněna kvalita bytového fondu, úroveň bydlení a její zaměření na domácnosti. V závěru této části budu srovnávat dva kraje ČR, Královehradecký a Zlínský, na základě bytového fondu a výstavby bytů. Jedná se především o porovnání počtu zahájení výstavby nových bytů, počet a velikosti dokončených bytů. Hlavním kritériem výběru srovnávaných krajů byl téměř stejný počet obyvatel.

Dále se budu zabývat kapitolou popisující zdroje financování bydlení. Tyto zdroje můžeme rozdělit na vlastní a cizí. Z větší části zde budu popisovat financování bydlení pomocí cizích zdrojů, a to konkrétně hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření. Blíže zde vysvětlím charakteristiky těchto úvěrů, jejich vznik, historie a jejich fungování. Okrajově zde zmíním úvěry poskytované Státním fondem pro rozvoj bydlení.

V návaznosti na předešlou část bych chtěla v praktické části aplikovat obecné teoretické poznatky do praxe. Zaměřím se na ukázkou výpočtu hypotečního úvěru na

koupi bytu do osobního vlastnictví. Budu srovnávat výpočty hypoték třech různých bank, konkrétně Komerční banky, a.s., České spořitelny, a.s. a banky Wüstenrot hypoteční banky, a.s. na třech konkrétních příkladech (manželé Novákovi, mladý pár Aleš Toman a Lenka Malíková a svobodný absolvent vysoké školy Rudolf Klimeš). Výstupem této části bude vyhodnocení, která banka je pro daný příklad nejvhodnější.

TEORETICKÁ ČÁST

2. BYDLENÍ A BYTOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

V této kapitole jsem se zaměřila na problematiku bydlení a bytového fondu u nás. Jsou zde popsány základní pojmy, vztahující se k bytovému fondu, sektoru bydlení a trhu s byty. Dále je zde zmíněn vývoj a struktura bytového fondu a úroveň bydlení v České republice. Na konci této kapitoly jsem se zabývala porovnáním bytové výstavby ve dvou krajích České republiky, Královohradeckého a Zlínského v letech 2007 - 2012, přičemž hlavním kritériem výběru těchto krajů byl podobný počet obyvatel.

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Bytová politika

Trhem s byty, bytovou politikou a všemi jejími součástmi, včetně existujícího bytového fondu, se v České republice zabývá Ministerstvo pro místní rozvoj (www.mmr.cz). Princip a cíl této politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení [1].

Bytová politika, zabývající se problematikou bytového fondu, řeší především problémy např. nedostatečného využití bytového fondu, přelidněností v domácnostech, neobydlenými domy, změnami charakteristik jednotlivých druhů bydlení atd.

2.1.2 Bydlení

Pojem bydlení lze chápat jako prostředek k zajišťování řady lidských potřeb, jako jsou především bezpečí, soukromí anebo potřeba střechy nad hlavou. Trvalé bydlení v dnešní době slouží jako prostředek plného zapojení člověka do společnosti.

Bydlení je důležitou součástí lidského života, proto se jím zabývá mnoho odvětví (například architektura, sociologie bydlení, urbanismus a jiné).

Obecně bydlení lze rozdělit na dva druhy, a to na vlastnické bydlení, kde vlastník je zároveň uživatel, a nájemní bydlení. Výběr druhu bydlení je zcela individuální.

2.1.3 Byt

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor [2].

2.1.4 Nebytový prostor

Jedná se o místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Je zde zdůrazněno, že příslušenství bytu, nebytového prostoru ani společné části domu nejsou nebytovými prostory [2].

2.1.5 Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví [3].

2.1.6 Bytový dům

Jedná se o stavbu, která je určena pro trvalé bydlení, ve které je alespoň 2/3 podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Člení se na bytové nebo rodinné domy.

2.2 Bytový fond

Lze jednoduše říct, že se jedná o souhrn bytů na určitém území. Pojem bytový fond je velmi obtížné definovat, protože v České republice neexistuje žádná jeho přesná definice. V rámci Evropské unie je tento fond definován Evropskou komisí: *„Bytový fond zahrnuje pouze obvyklé (stálé) byty, bez ohledu na to, zda obsazené či nikoliv. Místo termínu „obvyklý byt“ se všeobecně používá jednoduchý termín „byt“. Bytový fond nezahrnuje venkovské (polostálé) a improvizované bytové jednotky (např. boudy, stavební buňky, chatky), mobilní bytové jednotky (např. přívěsy, karavany, stany, vagony, čluny) a bytové jednotky neurčené k obývání lidmi, ale pro tento účel užívané (např. stáje, stodoly, mlýny, garáže, skladiště). Zvětšení bytového fondu je tvořeno zvýšením počtu bytů díky nové výstavbě a zvětšením díky jiným typům stavební činnosti (rekonstrukce, rozšiřování, přestavba). Zvýšení počtu bytů bez stavební činnosti (přeměna jednoho bytu na dva nebo několik bytů nebo změna prostoru užívaného pro nebytové účely na jeden nebo několik bytů bez stavební činnosti) se v zásadě bere také v úvahu, ale zvětšení kvůli těmto faktorům bude mít pravděpodobně jen malý kvantitativní význam [4].“*

Bytovým, ale i domovním fondem se v České republice zabývá Ministerstvo pro místní rozvoj (www.mmr.cz), které úzce spolupracuje s Českým statistickým úřadem. Ten jednou během 10 ti let provádí spolu se sčítáním lidu i sčítání a analýzy domů a bytů. Nejaktuálnější informace existují z roku 2011.

2.2.1 Základní sektory bydlení

Lze jednoznačně rozlišit 2 základních typy (sektorů) bydlení:

- a) vlastnický sektor
- b) nájemní sektor, který zahrnuje:
 - veřejný nájemní sektor
 - soukromé nájemní bydlení
 - družstevní sektor

2.2.1.1 Vlastnický sektor

Jedná se o nejžádanější formu bydlení, která je společensky velmi uznávaná. Uživatel bytu je zároveň i vlastníkem nemovitosti a má v podstatě neomezený výkon vlastnických práv.

Osobní vlastnictví je nejvyhledávanější a nejprestižnější formou bydlení. Zatímco nájemní náklady odpadnou, do hry vstupují vysoké náklady na pořízení bydlení navýšené o úroky a poplatky za úvěr od hypoteční banky nebo stavební spořitelny. Do osobního vlastnictví si můžete převést družstevní byt, koupit nový byt, nebo si pořídit rodinný domek, přičemž je velmi značné velké rozpětí cen [5].

Petr Syrový ve své knize *Financování vlastního bydlení* se vyjadřuje k tomuto tématu následovně: „*Při uvažování o vlastním bydlení převládá pocit, že budeme dávat peníze do svého. Budeme platit za něco, co bude jednou naše. V případě nájmu máme pocit, že "vyhazujeme peníze z okna". Z ekonomického pohledu si v každém případě něco půjčujeme a za vypůjčení platíme peníze. V jednom případě si půjčujeme byt a platíme za to nájem. Ve druhém případě si půjčujeme peníze a platíme za ně úroky.* [6]“

Představuje vhodnou investici či kapitál, hlavně pokud jsou splaceny všechny úvěry spojené s pořízením nemovitosti. V porovnání s ostatními sektory se tento sektor nejvíce rozvíjí. Je tvořen převážně rodinnými domy, jak ve městech, tak na venkově a byty v bytových domech, které jsou buď nově postaveny, nebo vznikly privatizací obecních či družstevních bytů.

Vlastnické bydlení má své výhody, ale i nevýhody. V porovnání s nájemním bydlením je velkou výhodou, že ve vlastním bytě může majitel provádět úpravy, opravy, rekonstrukce podle vlastních potřeb a přání, jen s ohledem na státní úřady. Existují však i nevýhody tohoto bydlení. Pořízení vlastního bydlení je velmi nákladné, proto jedním z problémů může být nedostatek peněz nebo pokles příjmů domácností. Tento sektor se orientuje především na domácnosti se středními nebo vyššími příjmy. V mnoha případech koupě bydlení do vlastnictví souvisí se splácením hypotéky nebo úvěru, protože většina lidí si v dnešní době nemůže koupit byt či dům bez finanční pomoci bank. Každý vlastník bytu v bytovém domě je povinen platit příspěvek do fondu oprav. Jeho výše by se měla odvíjet od aktuálního stavu domu a očekávaných oprav s domem spojených.

2.2.1.2 Nájemní sektor

Soukromý sektor

Jedná se o soukromý nájemní sektor, který lze považovat za základní kámen bytové politiky státu. Hlavním subjektem je zde pronajímatel, který se snaží prostřednictvím pronájmu bytů či nemovitostí, které má ve svém vlastnictví, o maximální zisk. Stát se snaží výši nájemného do jisté míry kontrolovat prostřednictvím kontroly nájemného nebo nějakými formami regulace. V současné době v České republice probíhá přechod na smluvní nájemné. Každý pronajímatel a nájemce by se měli dohodnout na výši nájmu. Pokud se tak nestane, o výši nájmu by měl pak rozhodnout soud. Už několik let probíhá proces sjednávání nových výši nájmu, který se snaží přizpůsobit domácnostem, jež si nemůžou dovolit vlastní, ale ani nájemní bydlení, protože výše tržního nájemného je příliš nákladná. Tento proces by měl ustálit výši nájemného na relativně stabilních hodnotách, které by nebyly do domácnosti takovou finanční zátěží.

I tento sektor má své výhody a nevýhody. Mezi výhody se řadí flexibilita nájemního bydlení. Odejít do většího bytu či přestěhovat se do jiného města je mnohem jednodušší a není třeba řešit prodej a případný další nákup nemovitosti. V nájmu také odpadají starosti s placením daně z nemovitosti a údržbou a opravami prostor domu. Investoři či pronajímatelé mají o tuto oblast velký zájem, protože v porovnání s vlastnickým bydlením má tento typ bydlení dlouhou dobu návratnosti.

Petr Syrový v knize *Financování vlastního bydlení* udává: „Mezi typické výhody nájemného patří volnost. Je daleko jednodušší přestěhovat se, pokud bydlíme v nájmu, než když nemovitost vlastníme a splácíme hypotéku. Proto možnosti nájmu nejčastěji využívají lidé, kteří chtějí zůstat nezávislí a mobilní. Neví, jestli budou žít stále v daném městě, nebo se za výhodnější práci přestěhují jinam. [6]“

Co se týká nevýhod soukromého nájemního bydlení, je zde běžné, že nájemce bez souhlasu pronajímatele nesmí provádět žádné úpravy bytu. Další nevýhodou může být určitá nejistota ohledně prodloužení nájemní smlouvy. Když bude pronajímatel chtít svou nemovitost užívat sám nebo ji prodat, nájemce je nucen se vystěhovat a hledat si nové bydlení.

Veřejný sektor

Jedná se o bytový fond, jehož základní charakteristikou jsou nulové pořizovací náklady pro nájemníky. Vlastníkem tohoto bytového fondu jsou až na výjimky obce. Obce jakožto vlastníci a provozovatelé veřejného nájemního sektoru musí ve své funkci spojovat dvě role: roli vlastníka bytového fondu a roli subjektu, který hájí veřejný zájem a plní sociální úkoly. V tomto sektoru je uplatňováno tzv. nákladové nájemné. Je to typ nájemného, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen [7].

Relativně nízké nájemné vytváří nadměrnou poptávku po tomto typu bydlení. V mnoha případech však nemusí být uchazečům, kteří žádají o tento typ bydlení, vyhověno. Jedním ze základních kritérií jsou sociální potřeby žadatelů. Zájemci se vybírají na základě pořadníku v přidělovém systému. Díky tomu je jejich získání celkem složité. V důsledku se na konci nemusí dostat na každého. Byty většinou bývají vybavené, což se také odráží na výši nájemného, které nájemník musí měsíčně zaplatit. V souvislosti s tímto sektorem je často zmiňovaná privatizace bytů. Obce byty prodávají svým stávajícím nájemcům, tedy jak fyzickým, tak i právnickým osobám.

Hlavní výhodou veřejného sektoru je úplná bezstarostnost nájemníků. O veškeré záležitosti, týkající se tohoto bydlení se stará obec. Na druhou stranu, lidé nejsou spokojeni s výběrem uchazečů na základě pořadníku. Problémem obcí je, že nejsou příliš ochotné pronajímat své byty problematickým nájemcům. Řešením většinou bývají neziskové organizace nebo umístění u soukromého subjektu. Další nevýhodou je tzv. "misallocation". Jedná se o neadekvátní obsazení bytového fondu. Byty často bývají obsazeny lidmi, kteří se obejdou bez pomoci státu. Obec tento problém většinou řeší vystěhováním těchto nájemníků a přidělí byty cílové skupině, tedy domácnostem z dolní vrstvy příjmového spektra [7].

Družstevní sektor

Byty v tomto sektoru jsou většinou ve vlastnictví právnických osob, tedy družstev a bývalých Stavebních bytových družstev (SBD). Tento sektor předpokládá určitou vstupní investici. Hlavní podstatou je, že při koupi družstevního bydlení si zájemce nekupuje samotný družstevní byt, ale kupuje pouze tzv. členská práva a

povinnosti v družstvu. Družstevní sektor je velice podobný sektoru vlastnickému. V minulosti tento sektor využívali lidé svými příjmy zapadající do střední vrstvy. V dnešní době se však ceny těchto bytů, jedná se především o byty v panelových domech, neliší od cen bytů ve vlastnickém sektoru.

2.2.2 Poptávka a nabídka na trhu s byty

Trh s byty je velmi často ovlivňován jinými typy trhu (např. kapitálovými či pozemkovými trhy). Je pro něj typická nízká cenová elasticita (pružnost) poptávky a nabídky, což ztěžuje dosažení rovnovážné situace. Dosažení určité rovnováhy je mnohem jednodušší u klasického trhu než u trhu s byty. Nabídka na trhu s byty je velmi rozmanitá, protože tento trh je známý svou nepřehledností a různorodostí především cenami a kvalitou bydlení. V ČR se navíc také liší úroveň poptávky a nabídky v jednotlivých regionech.

Poptávka po bydlení je v dnešní době ovlivňována mnoha faktory, mezi které patří: ekonomická situace, příjmová úroveň domácností, demografický vývoj včetně migrace, cenová úroveň bydlení na lokálním trhu, stav bytového fondu a míra uspokojení bytové potřeby apod. Cenová elasticita poptávky je spíše nízká. Co se týká nabídky, ta je tvořena především existujícím bytovým fondem; byty z nové výstavby tvoří obvykle jen 1 - 3 % z nabídky (podíl je dán objemem nové výstavby). Nabídka bydlení má v krátkém období minimální cenovou elasticitu [7].

2.3 Struktura bytového fondu

2.3.1 Vývoj bytového fondu

První údaje o bytovém fondu, které lze srovnávat se současností, pochází z roku 1970. V období let 1970 - 2001 vzrostl bytový fond o více než o 1 000 000 bytů. Zahrnuje všechny byty určené k bydlení, obydlené i neobydlené. Obydlený byt je byt, ve kterém má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt. Naopak neobydlený byt je byt, ve kterém nebyla žádná osoba s obvyklým pobytem. Největší "bytový boom" nastal v 70. letech minulého století, kdy vzrostl počet bytů o více jak půl milionu. O dalšího cca půl milionu vzrostl počet bytů v letech osmdesátých a devadesátých. Avšak postupně docházelo ke zpomalování výstavby.

Podle výsledků sčítání lidí, domů a bytů přibýlo v období od roku 1991 do roku 2001 bezmála 290 tisíc bytů, avšak statistika stavebnictví vykazuje ve stejném období výstavbu pouze 243 tisíc bytů. Velký vliv na tuto skutečnost má tzv. odpad bytového fondu, který zahrnuje likvidaci stávajících bytů nebo jejich slučování. Tento "odpad" byl odhadnut na cca 100 tisíc bytů. Tedy čistý přírůstek bytů ve statisících stavebnictví se pohyboval cca okolo 143 tisíc bytů. To se však neshoduje s hodnotou sčítání v letech 1991 až 2001. Na základě šetření na přelomu let 2001 a 2002 vyplynulo, že hlavní příčinou nesouladu je, že do sčítání v roce 1991 byly zahrnuty i některé byty a domy, které byly obecními úřady v roce 1991 zahrnuty do soupisu objektů individuální rekreace (60 - 65 tisíc bytů), a to přesto, že nebyly vyčleněny z bytového fondu. Objekty zařazené v tomto soupisu totiž nepodléhají sčítání. Dalšími příčinami tohoto rozdílu mimo jiné bylo, že v rodinných domech byly druhé byty bez jakýchkoli úprav a nahlášení na stavebních úřadech nebo byty vrácené bytovým účelům [8].

Rok sčítání	Byty			z toho byty v domech			
	celkem	z toho obydlené		rodinných		bytových	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 216 631	3 088 841	96	1 740 945	54,1	1 406 332	43,7
1980	3 781 411	3 494 846	92,4	1 813 288	48	1 913 556	50,6
1991	4 077 193	3 705 681	90,9	1 795 462	44	2 244 947	55,1
2001	4 366 293	3 827 678	87,7	2 005 122	45,9	2 310 641	52,9
2011	4 756 572	4 104 635	86,3	2 256 072	47,4	2 434 619	51,2
Rozdíl							
1980-1970	564 780	406 005	71,9	72 343	12,8	507 224	89,8
1991-1980	295 782	210 835	71,3	-17 826	-6	331 391	112
2001-1991	289 100	121 997	42,2	209 660	72,5	65 694	22,7
2011-2001	390 279	276 957	71	250 950	64,3	123 978	31,8

Tabulka č. 1 – Vývoj bytového fondu v letech 1970 - 2011 (zdroj: www.mmr.cz + vlastní zpracování)

Z uvedené tabulky vyplývá, že výstavba bytů v rodinných domech do roku 1991 výrazně klesla, na úkor toho vzrostl počet bytů v bytových domech. Došlo k tomu, že každý osmý byt byl neobydlený a tím vznikl dojem, že je spíše nadbytek bytů. V roce

2001 byly počty bytů od roku 1970 nejvyšší. Při dalším sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 došlo k dalšímu navýšení celkového počtu bytů ze 4,4 milionů na 4,76 milionů, tedy o téměř 9 %. Nárůst počtu bytů však nebyl způsoben jen vyšší výstavbou nových bytů, ale také dalšími faktory (např. přírůstkem bytů z důvodu jejich navrácení z rekreačního využívání do bytového fondu a určitý vliv mělo i dosažení lepší úplnosti sečtení bytů v důsledku využití administrativních zdrojů dat při sčítání 2011).

2.3.2 Neobydlené byty

Ze statistik vyplývá, že počet obydlených bytů v RD se zvýšil pouze o cca 9%, v bytových domech naopak vzrostl cca o 64,1%. Co se týká neobydlených bytů, v roce 2011 tvořily cca 14% bytového fondu, což je 3,5 krát více než v roce 1970.

Rok sčítání	Neobydlené byty					
	celkem	podíl z úhrnu bytů	v RD		v BD	
			abs.	v %	abs.	v %
1970	127 790	4	88 159	69	30 252	23,7
1980	286 565	7,6	208 445	72,7	65 897	23
1991	371 512	9,1	270 073	72,7	94 984	25,6
2001	538 615	12,3	372 991	69,3	149 911	27,8
2011	651 937	13,7	461 007	70,7	176 641	27,1
Rozdíl						
1991-1970	243 722	x	181 914	74,6	64 732	26,6
2001-1991	167 103	x	102 918	61,6	54 927	32,9
2011-2001	113 322	x	88 016	77,7	26 730	23,6

Tabulka č. 2 – Vývoj neobydlených bytů 1970-2011 (zdroj: www.mmr.cz + vlastní zpracování)

Důvody vzniku neobydlených bytů jsou různé, od využívání bytu k rekreaci až po nezpůsobilost k bydlení. Právě nejčastějším důvodem neobydlení bytu bylo podle sčítání v roce 2011 jeho využívání k rekreačním účelům (cca 2/3 neobydlených bytů). Dalšími častými zjištěnými důvody byly například přestavba bytu nebo byt nezpůsobilý k bydlení, ty tvořily asi 12 %. Stále častěji se stává, že lidé neudávají důvody, proč jsou

byty neobydlené. Ty se spolu s jinými důvody započítávají do skupiny tzv. ostatních důvodů.

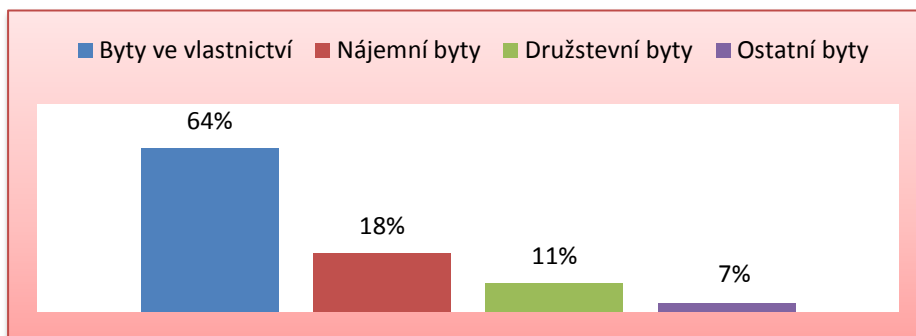
S rostoucí velikostí obce se podíl neobydlených bytů snižuje, proto je pro malé obce více typický vyšší počet neobydlených bytů. Ze statistik také vyplývá, že cca třetina všech neobydlených bytů se nachází v obcích do 999 obyvatel. V nejmenších obcích do 199 obyvatel byl tento podíl vyšší než třetina bytového fondu, v obcích do 499 obyvatel dosahoval 29,0 %. V největších městech nad 50 tisíc obyvatel tvořily neobydlené byty již jen 7,8 % bytového fondu [8].

Velikostní skupina	Neobydlené byty celkem	v tom podle důvodu (v %)				
		změna uživatele	slouží k rekreaci	přestavba	nezpůsobilý k bydlení	ostatní důvody
do 499	123 688	1,4	50	3,1	5,1	40,5
500-999	94 105	1,9	40,7	4,3	5,7	47,5
1000-1999	85 716	2,4	37,2	4,8	5,8	49,9
2000-9999	135 754	3,4	21,5	6,2	5,8	63,2
10000-19999	42 845	3,6	8,8	6,7	4,1	76,7
20000-49999	54 248	4,5	4,5	6,4	3,1	81,5
50000 a více	115 581	4,2	1,9	5,9	2,4	85,6
Celkem	651 937	2,9	26	5,1	4,7	61,2

Tabulka č. 3 – Neobydlení byty podle důvodu neobydlenosti (zdroj: www.mmr.cz + vlastní zpracování)

2.3.3 Struktura bytového fondu

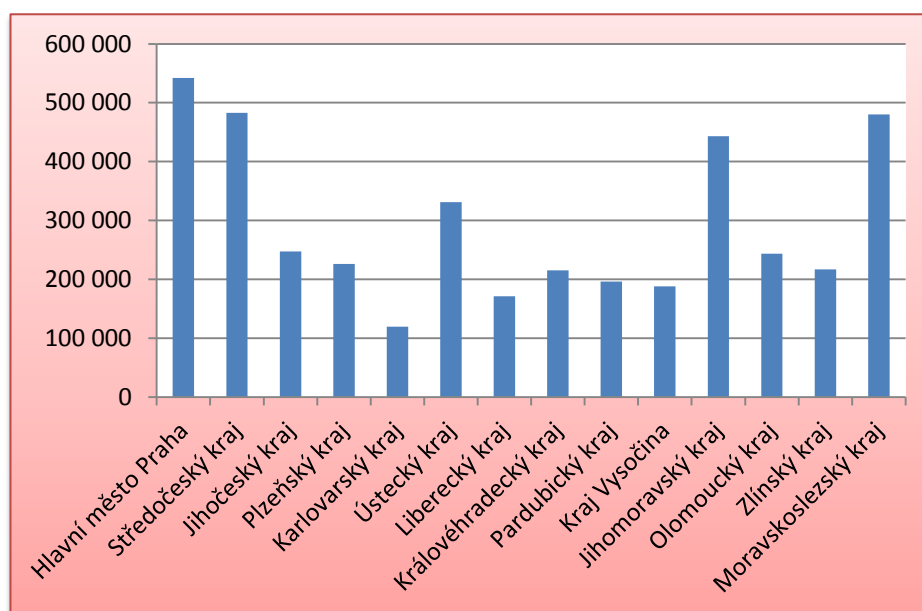
Ze sčítání lidí, domů a bytů z roku 2011 vyplynulo, že bytový fond v České republice obsahuje 4 756 572 bytů, z toho je 4 104 635 bytů trvale obydlených, to je o cca 390 000 bytů více než při sčítání v roce 2001. Počet bytů stále narůstá.



Graf č. 1 – Struktur bytového fondu z roku 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

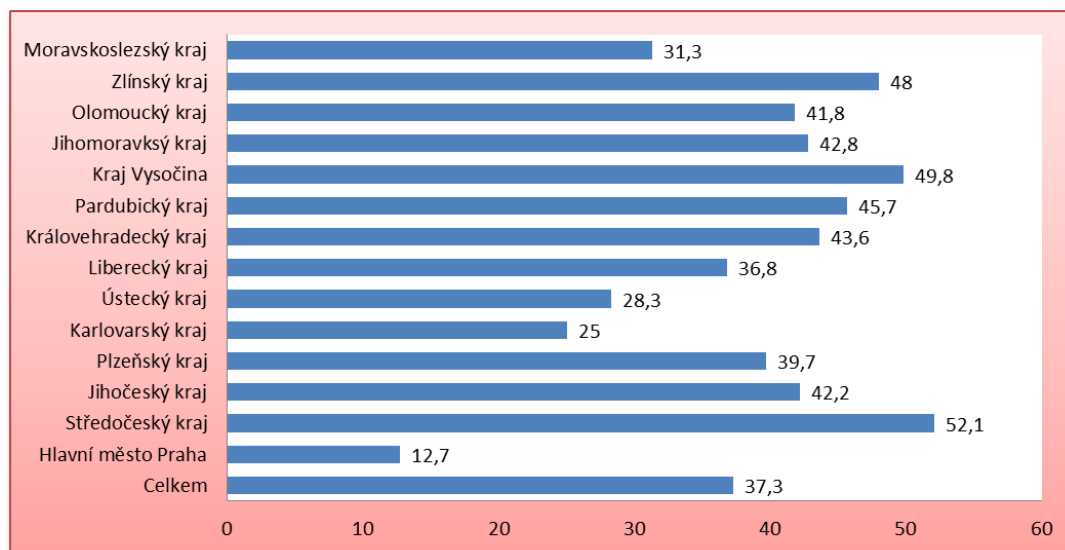
Co se týká struktury bytového fondu, tak z výše uvedeného grafu vyplývá, že v 2011 převládal počet bytu ve vlastnictví (64%). Druhou nejpočetnější skupinou byly nájemní byty, jejichž počet odpovídal 18 % z celkového počtu bytů v bytovém fondu. Přes 11% bylo družstevních bytů a za nejmenší skupinu bytů (přes 7 %) v bytovém fondu lze považovat tzv. ostatní byty, které zahrnují např. byty neziskových organizací aj.

Z grafu č. 2 je zjevné, že nejvíce obydlených bytů bylo v Praze a krajích Středočeském Jihomoravském a Moravskoslezském kraj. Naopak nejméně obydlených bytů je v Karlovarském, Libereckém kraji a na Vysočině.



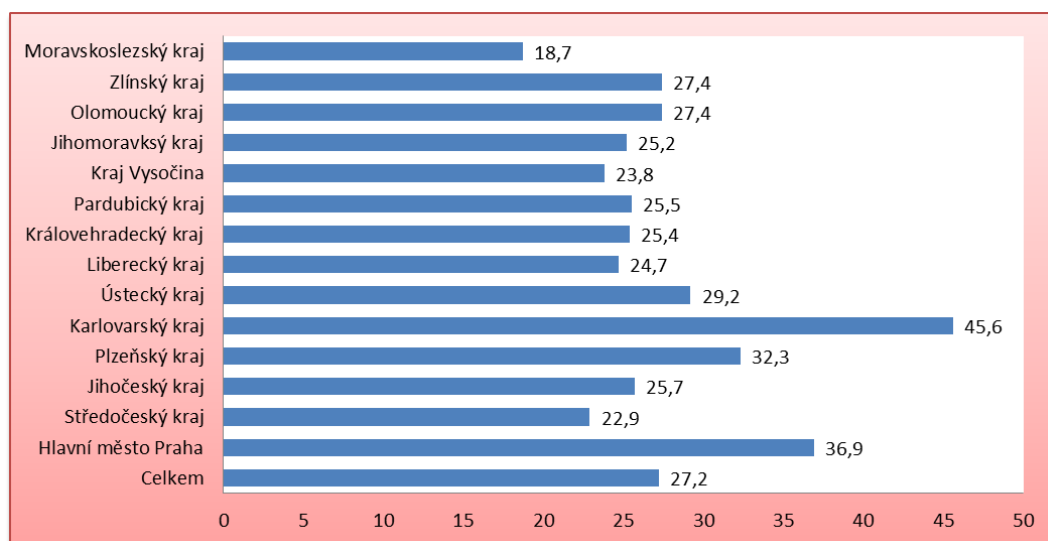
Graf č. 2 - Obydlené byty v jednotlivých krajích 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

Z regionálního hlediska nejvíce domácností bydlí ve vlastním domě v Středočeském kraji (52,1%) a v kraji Vysočina (49,8%), naopak nejméně lidí bydlí v Karlovarském kraji (25%) a v hlavním městě Praze (12,7%).



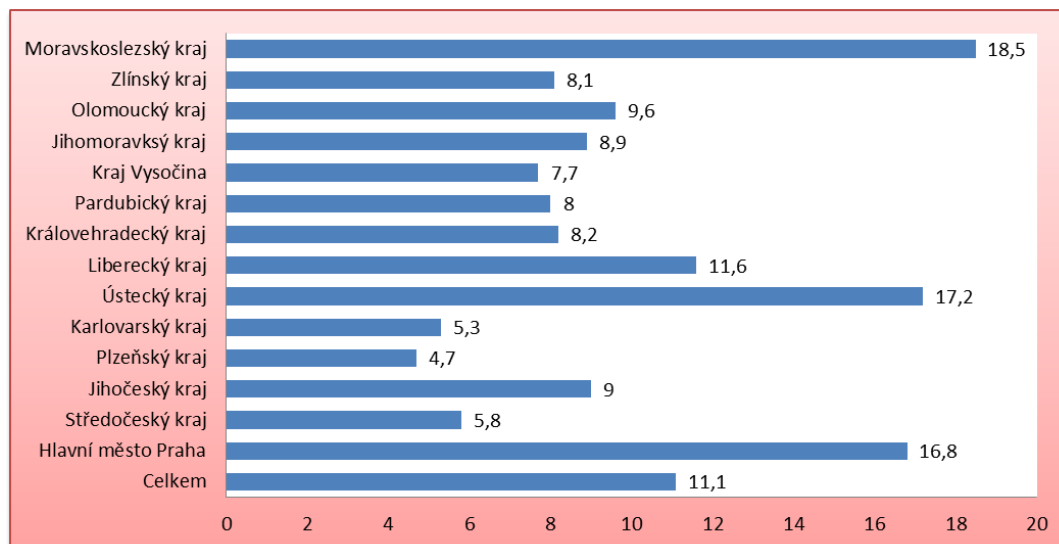
Graf č. 3 – Domácnosti ve vlastním domě 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

V bytech ve vlastnictví nejvíce lidí bydlí v Karlovarském kraji (45,6%), poté v Praze (36,9%) a kraji Plzeňském (32,3%). Naopak nejméně domácností bydlí ve vlastním bytě na Vysočině (23,8%), dále v kraji Středočeském (22,9%) a Moravskoslezském (18,7%).



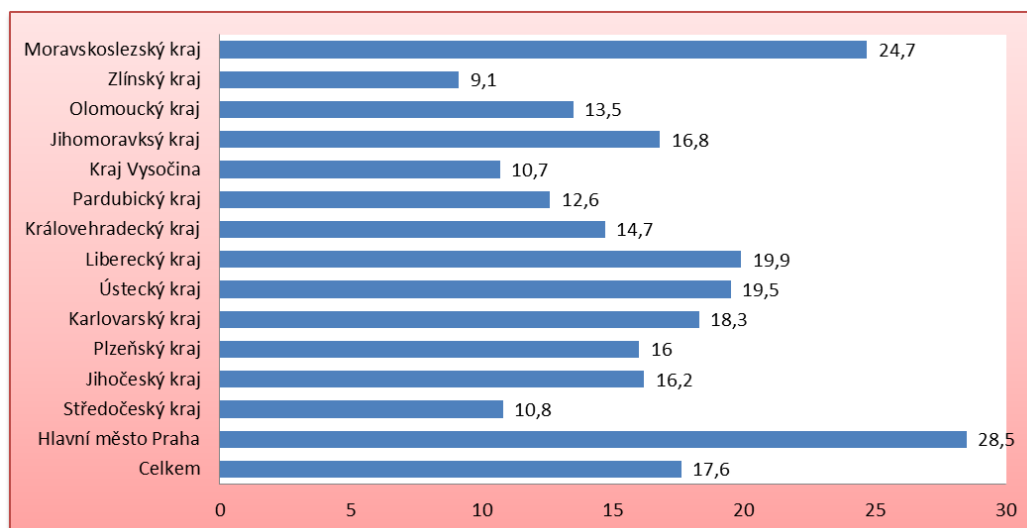
Graf č. 4 – Domácnosti v bytě ve vlastnictví 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

Byty v družstevním vlastnictví využívá v ČR 11,1% domácností. Nejvíce tyto byty využívají domácnosti v kraji Moravskoslezském, Ústeckém a v hlavním městě Praze. Zbytek krajů je pod celostátním průměrem.



Graf č. 5 – Domácnosti v družstevním bytě 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

V nájemních bytech bydlí nejvíce domácností v Praze (28,5%) a Moravskoslezském kraji (24,7%). Nejnižší podíl je naopak v kraji Vysočina (10,7%) a ve Zlínském kraji (9,1%). Toto je způsobeno převážně vysokým podílem domácností, které žijí ve vlastním domě.



Graf č. 6 – Domácnosti v nájemním bytě 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

2.3.4 Úroveň bydlení

Hlavními ukazateli pro posuzování úrovně bydlení v ČR jsou průměrná obytná plocha na byt, obytná místnost a jednu osobu, průměrný počet osob na byt nebo obytnou místnost a počet obytných místností na byt.

V porovnání s ostatními léty došlo k poklesu obytné plochy na obytnou místnost. Lze si to vysvětlit menší průměrnou plochou kuchyní splňujících velikostní kritéria obytné místnosti (cca 13,5 m²). Průměrný počet obvykle bydlících osob na jeden byt poprvé klesl pod hodnotu 2,5 osob, což souvisí s pokračující proměnou struktury domácností, zejména pak s nárůstem domácností jednotlivců.

Co se týká počtu obytných místností, byty v rodinných domech mají v průměru o 1,29 obytných místností více než byty v bytových domech, což se při srovnatelné velikosti obytných místností odráží ve výrazně vyšší obytné ploše bytu (o 28,3 m²). Proto i přes podstatně vyšší průměrný počet obvykle bydlících osob v bytech rodinných domů (2,80) proti bytovým domům (2,21) vychází průměrný počet osob na obytnou místnost v bytech bytových domů lépe jen nepatrně [8].

Z porovnávání průměrné obytné plochy na osobu v rodinných a bytových domech vyplývá, že v rodinných domech je větší průměrná obytná plocha na osobu (cca 36,1 m²). V bytových domech je tato hodnota pouze cca 29,6 m². Dle úrovně ukazatelů obydlených bytů lze usuzovat, že v průměru je lepší úroveň bydlení v rodinných domech.

Úrovně ukazatele bydlení	1970	1980	1991	2001	2011		
					celkem	z toho	
						v RD	v BD
Průměrná obytná plocha [m²]							
na byt	39,1	42,7	45,9	49,5	65,3	80,9	52,6
na obytnou místnost	18,6	17,7	17,2	18,2	17,1	17,7	16,4
Průměrný počet osob							
na byt	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47	2,8	2,21
na obytnou místnost	1,5	1,21	1,04	0,98	0,68	0,64	0,72
Počet obytných místností na byt	2,1	2,41	2,66	2,72	3,7	4,41	3,12

Tabulka č. 4 – Úrovňové ukazatele obydlených bytů v letech 1970 – 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

Co se týká porovnávání úrovňových ukazatelů v obcích rozdělených podle počtu obyvatel (viz tabulka č. 3), ukazatel průměrné obytné plochy na obydlený byt je příznivější v menších venkovských obcích, kde je zpravidla postaveno více rodinných domů. Rozdíl v průměrné obytné ploše bytů v nejmenších obcích do 499 obyvatel a ve městech nad 50 tisíc obyvatel činil cca 19 m². Průměrný počet obytných místností na byt v obcích do 2 tisíc obyvatel dosahoval hodnoty cca 4,2 obytných místností, zatímco u měst nad 50 tisíc obyvatel činil pouze 3,3.

Pokud porovnáváme úroveň bydlení na venkově a ve větších městech podle druhu domů, není lepší pozice venkovských obcí již tak evidentní. U bytových domů v nejmenších obcích byla sice průměrná obytná plocha na byt zhruba o 5 m² vyšší než ve městech, ale na druhé straně měly díky své vyšší zalidněnosti nepatrně nižší průměrnou obytnou plochu na osobu. U rodinných domů vykazovala dokonce průměrná velikost bytu v největších městech nad 100 tisíc obyvatel téměř o 7 m² lepší hodnoty než v nejmenších obcích do 199 obyvatel [8].

Velikostní skupina obce	Průměrná obytná plocha [m ²]		Průměrný počet osob		Průměrný počet obytných místností
	na byt	na obytnou místnost	na byt	na obytnou místnost	na byt
do 499 obyvatel	76,7	17,6	2,73	0,66	4,19
500 - 999	76,6	17,5	2,78	0,66	4,23
1 000 - 1 999	75,6	17,4	2,76	0,67	4,19
2 000 - 9 999	68,9	17,1	2,59	0,67	3,9
10 000 - 19 999	62,2	16,9	2,42	0,69	3,57
20 000 - 49 999	60	16,8	2,34	0,68	3,47
50 000 a více obyvatel	57,9	17	2,26	0,69	3,33
ČR celkem	65,3	17,1	2,47	0,68	3,7

Tabulka č. 5 – Úrovňové ukazatele obydlených bytů podle velikostních skupin obcí 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

2.3.5 Úroveň bydlení domácností

Co se týká úrovně bydlení domácností, nárůst počtu obydlených bytů za posledních 20 let o necelých 11 % byl mírně vyšší než nárůst počtu hospodařících domácností (cca 10 %), což se projevilo i v poklesu počtu domácností, které žijí společně v jednom bytě. Oproti roku 1991 se snížil i podíl bytů se dvěma a více hospodařícími domácnostmi. Pokles počtu bytů, v nichž žijí dvě nebo více domácností, a snižování průměrné velikosti domácnosti se odrazily ve snížení průměrného počtu osob v bytě. Především vzrostl podíl bytů s jednou bydlící osobou. Ten se za 20 let zvýšil cca 7%. Vzrostl i podíl bytů se dvěma až třemi osobami, ale naopak podíl bytů se čtyřmi a více osobami se snížil.

Hospodařící domácnost	1991		2001		2011	
	Počet bytů	Struktura [%]	Počet bytů	Struktura [%]	Počet bytů	Struktura [%]
1 hospodařící domácnost v bytě	3 451 488	93,1	3 505 383	91,6	3 914 144	95,4
v tom s počtem osob:						
1	842 443	22,7	957 757	25	1 214 201	29,6
2 až 3	1 572 427	42,4	1 677 014	43,8	1 881 138	45,8
4 a více	1 036 628	28	870 612	22,7	818 805	19,9
2 a více hospodařících domácností v bytě	254 193	6,9	322 295	8,4	190 491	4,6
Celkem	3 705 681	100	3 827 678	100	4 104 635	100

Tabulka č. 6 – Počet bytů podle počtu hospodařících domácností 1991 – 2011

(zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

Nejvyšší úroveň bydlení mají domácnosti jednotlivců. Přestože bydlí v nejmenších bytech jak z hlediska průměrné obytné plochy, tak počtu obytných místností na byt, mají nejpříznivější ukazatele průměrného počtu osob na byt i obytnou místnost. Bydlí totiž mnohdy v bytech, jež dříve sloužily pro bydlení celých rodin. V roce 2011 bylo více než 1,2 milionu bytů, v nichž bydlela jen jedna osoba.

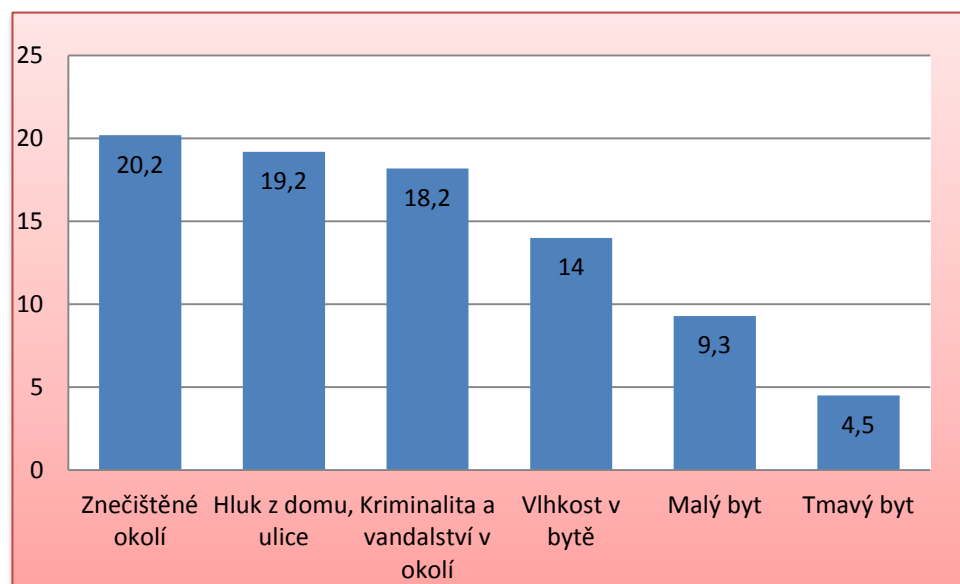
Podle statistik z roku 2011 téměř 1/3 domácností jednotlivců žila v nájemních bytech, čtvrtina v bytech ve vlastním domě, další čtvrtina v bytech v osobním vlastnictví. Zhruba každý devátý jednatel žil v družstevním bytě. Asi 1/2 samostatně

bydlících jednotlivců tvořily osoby ve věku 60 a více let, a naopak jen cca 11 % představovaly osoby do 30 let.

Nadprůměrná úroveň bydlení domácností byla vyšší u rodin bez finančně závislých dětí, naopak výrazně pod průměrem byla úroveň bydlení rodin s těmito dětmi. S rostoucím počtem finančně závislých dětí v rodinách se průměrná úroveň bydlení snižuje. Zatímco v úplných rodinách s jedním dítětem připadá na jednu obytnou místnost 0,95 osoby, tak v úplných rodinách se třemi a více dětmi připadá na jednu místnost v průměru už 1,35 osoby. Obdobné to platí i u neúplných rodin.

2.3.6 Kvalita bytového fondu

Na základě výsledků průzkumu Českého statistického úřadu z roku 2009 vyplynulo, že lidé mají spíše problémy s prostředím, ve kterém žijí než s kvalitou bytů. Z následujícího grafu vyplývá, že nejvíce lidem (cca 20,2%) nevyhovuje znečištěné okolí, ve kterém žijí. S tím jsou spojeny i problémy s kriminalitou, vandalstvím a hlukem z domů, resp. ulice. Co se týká velikosti bytů, pouze 9,3% obyvatel se nelíbí jejich malý byt a 4,5% obyvatel vadí, že jejich byt je příliš tmavý.



Graf č. 7 – Problémy s bydlením (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

Co se týká rozdělení kvality bytového fondu podle typu bytů, od roku 2011 se byty nově rozdělovaly v souvislosti se způsobem vytápění a dostupností základního příslušenství na byty standardní a byty se sníženou kvalitou.

V období 1970 - 2001 probíhal proces růstu počtu bytů s maximálním vybavením (ústřední topení a úplné příslušenství) na úkor bytů se sníženou kvalitou, který vedl k trvalému zlepšování kvality obydleného bytového fondu. Plynulé zvyšování kvality bytového fondu bylo zastaveno v roce 2011, kdy z výsledků lze vyvodit změnu dosavadního trendu.

Typ bytu	1970	1980	1991	2001	2011
v procentech %					
Byty standardní	52,5	76,7	91,4	96,7	94,2
v tom:					
s ústředním topením a úplným příslušenstvím	24	47	69,9	89,2	89,8
ostatní	28,5	29,8	21,4	7,5	4,4
Byty se sníženou kvalitou	47,5	23,3	8,6	3,3	5,8

Tabulka č. 7 – Obydlené byty podle typu letích 1970 - 2011 (zdroj: www.czso.cz + vlastní zpracování)

Z hlediska srovnání typu bytů podle druhu domů vykazovaly v roce 2011 vyšší kvalitu byty v bytových domech, v nichž podíl standardních bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím dosahoval 91,5 %, zatímco u bytů v rodinných domech jich bylo 87,8 %. S přihlédnutím k období výstavby nebo rekonstrukce byla kvalita bytového fondu nejnižší v nejstarších domech (postavených nebo zrekonstruovaných do roku 1919). S klesajícím stářím domů a bytů se kvalita zlepšuje [8].

2.4 Rozdíly bytového fondu v jednotlivých krajích České republiky

V České republice funguje jednotný existující bytový fond, kterým se zabývá bytová politika, avšak uvnitř státu na úrovni krajů lze zaznamenat značné územní rozdíly tohoto fondu. Jednotlivé kraje nejsou jednotné. Bereme-li to z nejobecnějšího hlediska, kraje liší se rozlohou, počtem obyvatel, hustotou zalidnění, věkovým složením občanů atd. V souvislosti s bytovým fondem jsou velké rozdíly ve struktuře domácností, ve velikosti, složení a vybavení bytů nebo ve způsobu využívání bytů či domů.

Každoročně Český statistický úřad (ČSÚ) vydává statistickou ročenku, ve které lze dohledat různé analýzy z mnoha odvětví. V sekci Stavebnictví, bytová výstavba jsou udány veškeré údaje o bytech a domech, zahájených a dokončených výstavbách, stavebních pracích, ohlášeních, povoleních a orientačních cenách staveb. Pro lepší představu jsem se zaměřila na podrobnější analýzu bytového fondu a bytové výstavby v letech 2007 – 2012 dvou krajů, ve kterých žije přibližně stejný počet obyvatel. Jedná se o kraj Královehradecký a Zlínský. Použité informace a analýzy jsou dostupné na stránkách Českého statistického úřadu. Pro snadnější pochopení je dobré hned na začátku zmínit pár podstatných pojmů.

- *Byty nově zahájené* (ohlášené i povolené) jsou takové, na které bylo ve sledovaném období podáno stavební ohlášení o provedení jednoduchých staveb podle §104 odst. 2, písmeno a) až d) nebo vydáno stavební povolení podle §115 se závaznými podmínkami pro provedení a užívání stavby ve smyslu stavebního zákona. Údaje o bytové výstavbě jsou zpracovány z měsíčního statistického výkaznictví. Tím se zabývají stavební úřady. Zahrnují celou bytovou výstavbu na území našeho státu (včetně nástaveb, vestaveb a přístaveb), kterou vznikají nové byty. Nejsou zahrnuty byty vzniklé změnou účelu užívání bez stavebních úprav. Údaje jsou zpracovány územní metodou a relevantní k území kraje [9].

- *Byty dokončené* jsou byty v dokončených budovách, které vyžadovaly stavební ohlášení nebo povolení anebo byla stavba prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy (§116) nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem (§117) a lze je užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§120) nebo kolaudačního souhlasu (§122) [9].

2.4.1 Bytová výstavba v Královehradeckém a Zlínském kraji

Základním kritériem pro výběr těchto dvou krajů byl podobný počet obyvatel, trvale žijících v těchto krajích.

2.4.1.1 Královehradecký kraj

V Královehradeckém kraji trvale žije 551 909 obyvatel (z 21. 3. 2014). Rozprostírá se na území o rozloze 4 758 km². V současné době je zde zaznamenáno 1 061 případů nově zahájené výstavby bytů, 1 044 dokončených bytů a 3 880 stavebních

povolení. Uvedené údaje jsou aktuální k datu 06. 02. 2014. Veškeré informace jsou uvedeny na internetových stránkách Českého statistického úřadu pro Královohradecký kraj.

Statistiky

Co se týká různých statistik, za zmínku stojí, že Královohradecký kraj spolu s krajem Středočeským patří mezi oblasti, ve kterých je nejméně bytů napojeno na kanalizaci, vodovod a plyn. Také u těch dvou krajů platí, že zde převažuje počet bytů vytápěných kamny nad byty s ústředním topením. Na rozdíl od Zlínského kraje, kde je největší podíl bytů I. kategorie, zde převládají byty III. a IV. kategorie a bytů v I. kategorii je zde nejméně.

Bytová výstavba v letech 2007 - 2012

V porovnání s ostatními léty se v roce 2008 začalo stavět nejvíce bytů. Tento rok byl úspěšný pro zahájení výstavby bytových domů, nástaveb, přístaveb a vestaveb rodinných a bytových domů a také domovů pro seniory. V následujícím roce se začalo stavět nejvíce rodinných domů, nebytových budov a ve stavebně upravených nebytových prostorech. Co se týká dokončených bytů, celkem nejvíce bytů se dokončilo v roce 2010. Avšak bytů v rodinných domech pro vlastní potřebu a bytů na prodej včetně jejich přístaveb, nástaveb a vestaveb, družstevních bytových domů, penzionu a domovů pro seniory se jednotlivě nevíce dokončilo v roce 2008. Rok 2009 byl úspěšný na dokončení převážně bytových domů. Největší byty se stavěly v roce 2008, bereme-li jako hlavní kritérium m² obytné plochy.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zahájené byty						
Byty celkem	1 936	2 183	1 706	1 254	1 272	1 216
v tom:						
v rodinných domech	1 128	1 142	1 144	942	897	700
v bytových domech	624	834	407	51	156	335
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům	98	117	106	81	109	88
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům	86	90	49	88	35	45
v domovech-penzionech a domovech pro seniory	25	47	12	-	18	-
v nebytových budovách	88	135	158	81	44	36

ve stavebně upravených nebytových prostorech	38	31	66	11	13	12
Dokončené byty						
Byty celkem	1 657	1 734	1 440	1 807	1 320	1 384
v tom:						
v rodinných domech	790	1 013	845	934	953	943
v tom:						
pro vlastní potřebu	725	945	781	893	915	913
pro prodej	59	67	54	25	24	18
pro pronájem	6	1	10	16	14	12
v bytových domech	668	583	395	570	95	180
v tom:						
družstevní	23	62	-	22	16	-
obecní	70	29	-	20	-	-
ostatní	575	492	395	528	79	180
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům	95	100	75	86	71	98
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům	104	38	125	70	37	98
v domovech-penzionech a domovech pro seniory	48	52	-	32	-	-
v nebytových budovách	23	74	49	81	30	42
ve stavebně upravených nebytových prostorech	68	59	27	34	134	23
Velikost dokončených bytů [m²]						
Obytná plocha celkem	128 337	144 815	110 805	128 493	101 897	106 750
z toho v rodinných domech	74 653	91 977	77 748	84 149	84 029	85 066
Obytná plocha 1 bytu	71,5	75,5	73,1	71,1	77,2	77,1
z toho v rodinných domech	94,5	90,8	92,0	90,1	88,2	90,2
Užitková plocha 1 bytu	103,0	112,0	108,6	105,6	111,7	110,8
z toho v rodinných domech	143,6	140,4	140,4	137,0	127,3	129,4

Tabulka č. 8 – Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v letech 2007 až 2012 (zdroj: www.czso.cz + vlastní tvorba)

2.4.1.2 Zlínský kraj

V tomto kraji o rozloze 3 964 km² trvale pobývá 586 299 občanů (údaje z 21. 3. 2014). Počet nově zahájených staveb bytů je 854, 793 dokončených bytů a stavebních povolení bylo vydáno 4 022. Uvedené údaje jsou aktuální k datu 06. 02. 2014. Veškeré informace jsou uvedeny na internetových stránkách Českého statistického úřadu pro Zlínský kraj.

Statistiky

Zhruba 3/5 bytového fondu tvoří byty v rodinných domech, které jsou z velké části ve vlastnictví fyzických osob. Asi polovinu bytového fondu tvoří byty ve vlastním domě. V Moravskoslezském kraji se nachází nejvíce bytů s ústředním topením a naopak s nejnižším podílem bytů vytápěných kamny. S tím souvisí to, že v tomto, ale i Moravskoslezském a Jihomoravském kraji převládá počet bytů, řadících se do I. kategorie. Jen 17% bytů v bytovém fondu bylo postaveno před rokem 1945, a proto spolu s krajem Moravskoslezským patří ke krajům s nejnižším průměrným stářím bytů (36,2%)

Bytová výstavba v letech 2007 - 2012

V tomto kraji byl jednoznačně nejúspěšnější pro zahájení stavby bytů rok 2007. Kromě bytů v rodinných domech a v domovech pro seniory, kterých se začalo více stavět v roce 2008, začala v tomto roce výstavba bytů ve všech zbylých typech domů. Celkem nejvíce dokončených bytů bylo v roce 2009, kdy se dokončilo nejvíce ostatních bytových domů a jejich přístaveb, nástaveb a vestaveb a bytů ve stavebně upravených nebytových prostorech. Nejvíce družstevních a obecních bytů v bytových domech a bytů v penzionech, domovech pro seniory a v nebytových prostorech se dokončilo v roce 2007. Co se týká celkové obytné plochy bytu, největší byty byly postaveny v roce 2009.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zahájené byty						
Byty celkem	1 731	1 502	1 182	1 228	1 128	1 145
v tom:						
v rodinných domech	884	936	881	752	849	726
v bytových domech	571	405	173	183	71	195
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům	160	141	99	96	105	85
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům	116	20	29	39	22	6
v domovech-penzionech a domovech pro seniory	14	149	134	68	22	44
v nebytových budovách	251	74	101	74	49	85
ve stavebně upravených nebytových prostorech	23	17	15	16	10	4
Dokončené byty						
Byty celkem	1 396	1 265	1 714	1 403	1 090	1 137

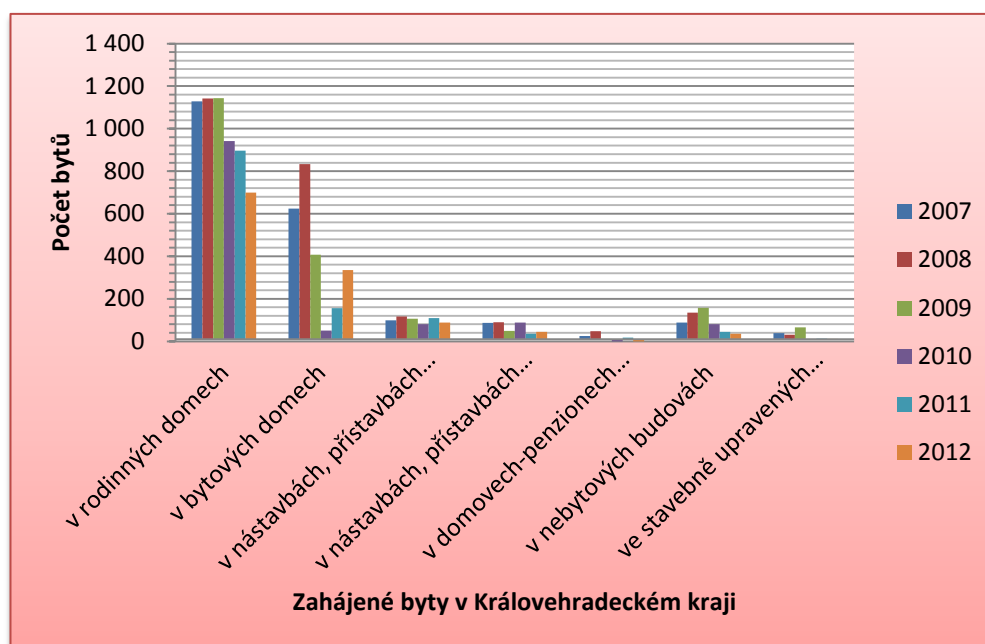
v tom:						
v rodinných domech	786	839	920	997	838	831
v tom:						
pro vlastní potřebu	772	802	898	980	818	816
pro prodej	5	29	22	10	17	14
pro pronájem	9	8	-	7	3	1
v bytových domech	472	227	604	143	121	97
v tom:						
družstevní	43	-	34	-	-	-
obecní	51	40	-	15	-	22
ostatní	378	187	570	128	121	75
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům	125	155	126	111	83	73
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům	13	44	64	43	9	18
v domovech-penzionech a domovech pro seniory	80	3	31	-	-	34
v nebytových budovách	100	34	30	25	25	38
ve stavebně upravených nebytových prostorách	85	24	119	84	14	46
Velikost dokončených bytů [m²]						
Obytná plocha celkem	120 449	111 732	146 821	119 679	94 986	96 389
z toho v rodinných domech	76 883	84 146	89 118	96 886	79 150	81 577
Obytná plocha 1 bytu	72,5	84,3	77,5	85,3	87,1	84,8
z toho v rodinných domech	97,8	100,3	96,9	97,2	94,5	98,2
Užitková plocha 1 bytu	111,3	123,1	111,5	125,9	130,5	125,2
z toho v rodinných domech	150,4	147,3	145,9	145,0	142,0	144,2

Tabulka č. 9 – Bytová výstavba v Jihomoravském kraji v letech 2007 až 2012 (zdroj: www.czso.cz + vlastní tvorba)

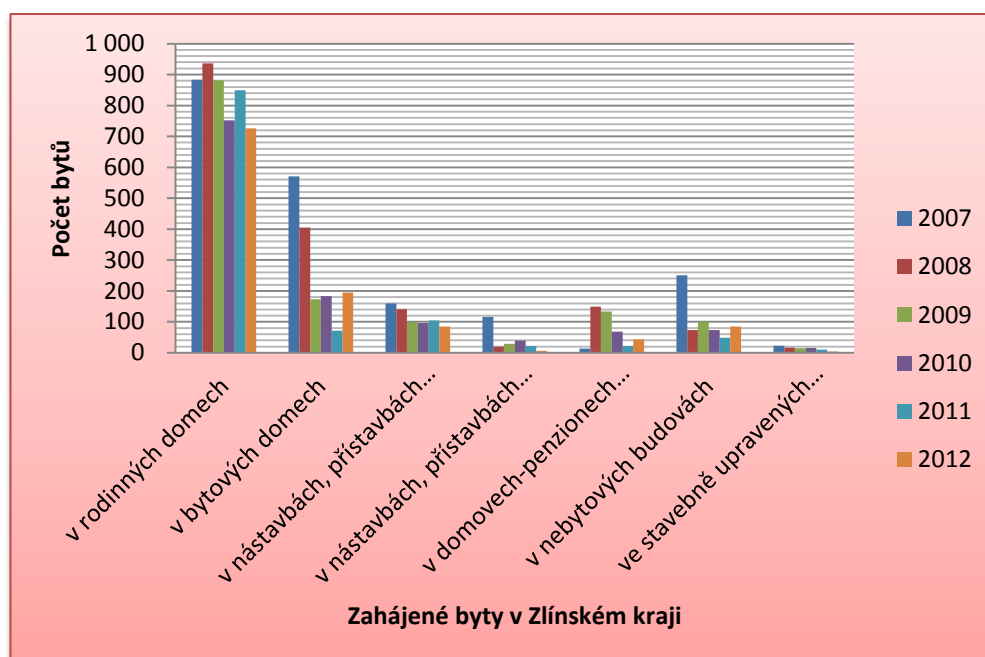
2.4.1.3 Srovnání obou krajů z hlediska bytové výstavby

Z tabulek a grafů vyplývá, že i přesto, že kraj Královéhradecký má méně obyvatel, vždy se tam v celkovém součtu stavělo i dokončovalo více bytů. Ve všech sledovaných letech se v celkovém součtu zahájilo i dokončilo více bytů v Královéhradeckém kraji. Pouze v roce 2009 se dokončilo více bytů v kraji Zlínském. Rozdíly jsou způsobeny rozdílnými počty bytů u jednotlivých položek v tabulce. Co se týká velikosti dokončených bytů, jednoznačně větší celková obytná plocha bytů, ale i obytná plocha jednoho bytu a užitná plocha jednoho bytu byla v rodinných domech ve Zlínském kraji.

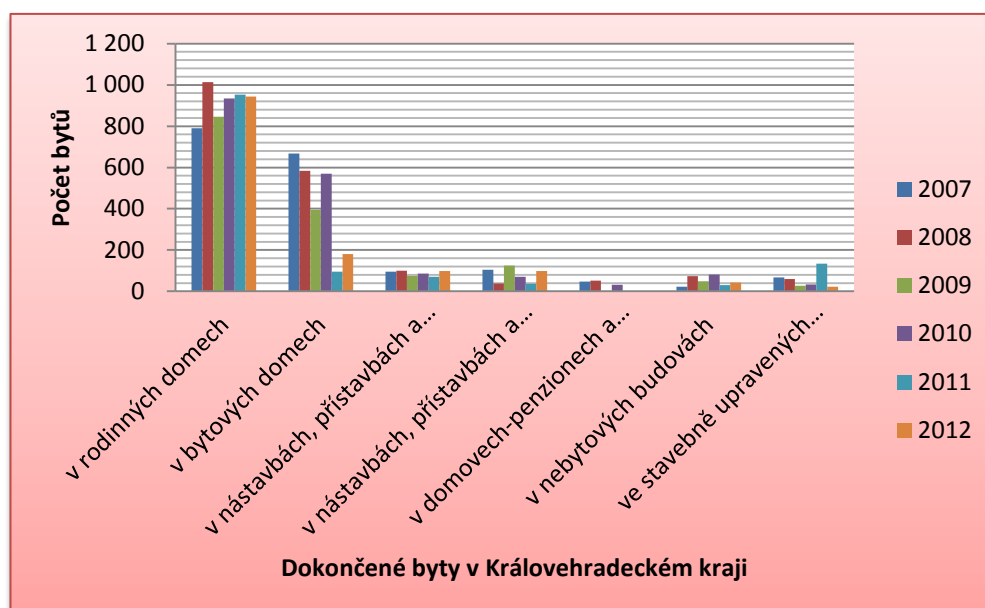
V níže uvedených grafech můžeme vyčíst, jako se liší grafy zahájených a dokončených bytů v obou krajích.



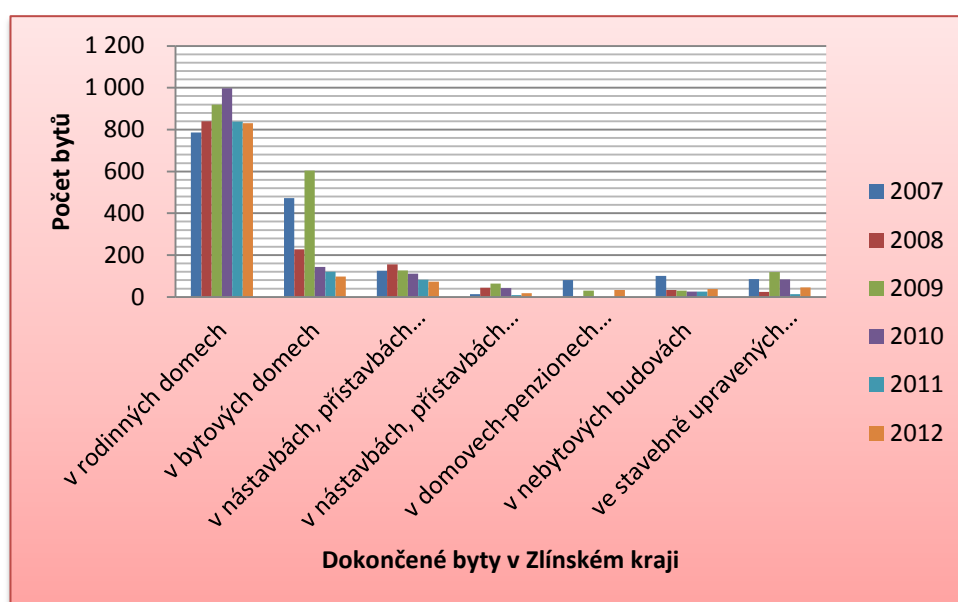
Graf č. 8 – Zahájená výstavba bytů v Královéhradeckém kraji v letech 2007 až 2012 (vlastní tvorba)



Graf č. 9 – Zahájená výstavba bytů v Zlínském v letech 2007 až 2012 (vlastní tvorba)



Graf č. 10 – Dokončené byty v Královéhradeckém kraji v letech 2007až 2012 (vlastní tvorba)



Graf č. 11 – Dokončené byty v Zlínském kraji v letech 2007 až 2012 (vlastní tvorba)

3. ZDROJE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Tato kapitola je zaměřena na způsoby financování vlastního bydlení. Každý, kdo chce bydlet ve vlastním, musí mít v první řadě dostatek peněžních prostředků, protože v dnešní době je pořízení bydlení velice nákladné. Finance jsou rozhodujícím kritériem při rozhodování, jaký druh bydlení si vybrat. Existují dva typy zdrojů, jak získat finanční prostředky na pořízení bydlení:

- Vlastní zdroje
- Cizí zdroje

První typ je financování vlastními zdroji, tedy tzv. samofinancování, kam můžeme zařadit především vlastní naspořené peníze, ale i například zdroje nabyté darovacím řízením dědictví. Pro druhý typ, tedy pro financování zdroji cizími, je typický vztah mezi věřitelem a dlužníkem. V pozici dlužníka je osoba, která žádá o finance k pořízení bydlení věřitele, tedy ve většině případů banku. V této kapitole je právě tento typ popsán nejvíce.

3.1 Vlastní zdroje financování bydlení

Financování vlastními zdroji je v porovnání s těmi cizími považováno za jednodušší a bezpečnější. Jedná se v podstatě o financování bez rizik. Avšak je nutno podotknout, že ve velkém množství případů tento samotný způsob nestačí a musí být zkombinován s dalšími zdroji financování. Jako nejjednodušší způsob financování je vlastnit peněžní hotovost. Mezi další druhy financování vlastními zdroji se řadí například naspořené peníze, finance nabyté na základě získaného daru nebo získané dědictvím.

3.1.1 Úspory

Z hlediska časové realizace jsou úspory tou nejvhodnější variantou. Pokud vlastníme úspory, kterými jsme schopni ihned zaplatit pořizované bydlení, pak nemusíme řešit jednotlivé administrativní kroky, související se zařizováním úvěru. V dnešní době je však velice problematické si naspořit požadovanou částku, která by odpovídala tržní ceně požadované nemovitosti. Situace je především nepříznivá pro mladé lidi. Ti někdy ani nemají možnost získání peněžních prostředků pro spoření. Dále

když už někdo vlastní nějakou naspořenou částku postačující na pořízení bydlení, je důležité si dobře promyslet, jestli by nebylo vhodnější si ji ponechat a pak ji dále investovat do něčeho jiného s vyšší mírou zhodnocení a na pořízení bydlení si vzít úvěr u některé z bank.

3.1.2 Dar

Dar jen definován jako něco cenného nebo žádoucího, co prostřednictvím darování dárce dobrovolně převádí ze svého majetku do vlastnictví obdarovaného, a to bez jakékoli protihodnoty (např. zaplacení). V dnešní době je docela běžnou záležitostí, že děti od svých rodičů dostávají nemalé částky na pořízení vlastního bydlení nebo jim ho dokonce sami rodiče koupí dopředu.

3.1.3 Dědictví

Posledním výše uvedeným příkladem je financování bydlení na základě dědictví. Dědictví neboli pozůstalost je souhrn práv a závazků, které smrtí fyzické osoby přechází na její dědice, nebo jeho část, která připadla jednomu z dědiců [2].

3.2 Cizí zdroje financování bydlení

Dále bych se chtěla zabývat cizími zdroji financování bydlení. Jedná se o finanční prostředky, které daný subjekt získá na trhu. Pořízení bydlení bývá velice nákladné a většinou vlastní zdroje nestačí, a proto při jeho financování jsou většinou využívány cizí prostředky k financování, především dlouhodobé úvěry. S pomocí bankovních či finančních poradců si lidé volí typy úvěrů, které nejlépe vyřeší jejich finanční stránku. Využívají je lidé, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení, ale i podnikatelé, kteří chtějí investovat např. do nájemního bydlení.

V České republice v současné době můžeme rozlišit několik druhů úvěrů. Mezi nejznámější patří hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, úvěry poskytované státní fondem pro rozvoj bydlení (SFRB). Některé z těchto variant lze spolu kombinovat. V této kapitole se budu zabývat především hypotečním úvěrem a stavebním spořením včetně úvěrů s ním spojenými. Dále jsou zde okrajově podány úvěry poskytované SFRB.

3.2.1 Hypoteční úvěr

Jedním ze základních a zároveň nejrozšířenějších cizích zdrojů financování je hypoteční úvěr. Hypotečním úvěrem se rozumí úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci. Základní pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů jsou stanovena zejména zákonem č.190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění. Tento zákon mimo jiné také upravuje problematiku hypotečních zástavních listů, jakožto nástroje získávání peněžních prostředků pro financování hypotečních úvěrů.

Jinými slovy se jedná o půjčku většího obnosu peněz fyzickým i právnickým osobám, které ji budou následně investovat do bydlení. Představuje způsob, jak velmi rychle získat finanční prostředky v řádech sta tisíc či miliónech korun. Lze ji použít na koupi domu či bytu, rekonstrukci nebo pořízení nového vybavení do domu či bytu. Hypotéku poskytuje příslušná instituce, tedy banka. Mezi nejznámější banky v České republice patří Hypoteční banka, ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, GE Money Bank nebo Wüstenrot.

Každá hypotéka musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti na území ČR. Funguje to tak, že při sjednání úvěru si příslušná banka bere do zástavy nemovitost dlužníka. Když se náhodou stane, že je dlužník neschopen splácet, banka danou nemovitost může prodat a tím nepřijde o peníze, které půjčila.

3.2.1.1 Historie hypotéčního úvěru

Hypotéka je poměrně starý typ úvěru. Postupem času se vyčlenil ze skupiny úvěrů zjištěných zástavou nemovitostí. Už ve starověku lidé věděli, že ho můžou využívat jako záruku návratnosti svých prostředků. Co se týká českých zemí, první hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy se poprvé objevily již v 18. století na území Slezska, odkud se později rozšířily do dalších zemí. První hypoteční banky vznikly v Anglii už koncem 17. století, k rozvoji hypotečních bank ve střední Evropě došlo až průběhu 18. století. V polovině 19. století mělo hypoteční bankovníctví velký význam především v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu. Hypoteční úvěry v té době představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků. První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého založena roku 1865. S nástupem protektorátu byl sektor hypotéčního bankovníctví zlikvidován.

V průběhu války a po ní nebyly tyto banky nijak podporovány. Až v roce 1990 bylo hypoteční bankovníctví formálně obnoveno, ale kvůli nefunkčnosti kapitálového trhu a nedostatečného právního zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Od této doby obliba hypotečního úvěru jako zdroje dlouhodobého financování bydlení stoupá. Zhruba od roku 2000 dochází v oblasti hypotečních úvěrů k obrovskému nárůstu a ke vzniku nových hypotečních produktů dle potřeb zákazníka. Od roku 2000 pokračoval trend postupného snižování úrokových sazeb. Ty se v tomto roce pohybovaly okolo 8,8% a v roce 2001 klesly až na 7%. Nevýhodou nízkých úrokových sazeb však bylo snížení státní finanční podpory. Podpora státu u hypotečních úvěrů na novou bytovou výstavbu klesla ze 4 % na 2 %. Rok 2003 i 2004 znamenaly další výrazný růst počtu i objemu hypotečních úvěrů. V roce 2003 meziroční nárůst nových hypotečních úvěrů činil 49 % v počtu a 57 % v objemu. Průměrná výše hypotečního úvěru pro občany vzrostla o 7 % na 1,15 mil. Kč. Hlavními důvody zájmu o hypoteční úvěry byl především pokles úrokových sazeb, očekávané změny DPH a obavy ze zdražení nemovitostí po vstupu České republiky do Evropské unie. I v roce 2005 pokračoval nadále růst bytové výstavby, ve kterém hraje podstatnou roli hypoteční trh. Počet nově zahájených bytů ke konci roku 2005 vzrostl o 4,2 %, což je nejvyšší ukazatel od roku 1993. Ve srovnání s rokem 2004, byl rok 2005 úspěšnější o 25% v počtu a od 44% v objemu hypotečních úvěrů. Na počátku roku 2008 stále pokračuje zvyšující se zájem o hypotéky tak jako v předešlých dvou letech, ale na konci tohoto roku doléhá na český hypoteční trh americká hypoteční vlna. V následujících dvou letech dochází k útlumu, protože na banky má neustále vliv celosvětová krize. V lednu roku 2011 vešel v platnost zákon č.145/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech, který pozastavil či omezil poskytování některých typů hypotečních úvěrů. Nakonec to se však nezastavil zájem o hypotéky a po dvou letech nastává opět boom. Úrokové sazby klesají na historické minimum hluboko pod 4%. I když to málokdo očekával, tak rok 2011 byl ve znamení obrovského nárůstu hypotečních úvěrů. V současnosti i přes přísnější posuzování bonity žadatelů si HÚ především kvůli neustále klesající úrokové sazbě může dovolit stále více lidí [11].

3.2.1.2 Druhy hypotečního úvěru

Podle účelu hypotečního úvěru se tyto úvěry dělí na:

- Účelové
- Neúčelové

Hypoteční úvěr účelový

Jak už název napovídá, při žádání o hypotéku musí žadatel spolu s žádostí o hypoteční úvěr i předem udat účel, k čemu bude požadované peněžní prostředky potřebovat (koupě, modernizace, rekonstrukce, aj.) U některých bank se účely bydlení mohou vzájemně kombinovat v jedné úvěrové smlouvě (například koupě nemovitosti a její rekonstrukce). Tento typ hypotečního úvěru lze použít na financování:

- bydlení (včetně koupě stavebního pozemku)
 - koupě nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu
 - koupě bytu nebo spoluvlastnického podílu
 - koupě práva stavby nebo spoluvlastnického podílu, aj.
- pronájem
- vybavení domácnosti

Za nemovitosti, které jsou vhodné jako objekt úvěru, mohou být považovány například rodinný dům, bytový dům, provozní dům, nemovité příslušenství jednotlivých typů domů (sauna, bazén, garáž aj.), pozemek s platným stavebním povolením, pozemek s platným územním rozhodnutím, a další [12].

Hypoteční úvěr neúčelový

Jedná se o úvěr s obchodním názvem „hypotéka na cokoli“ nebo je také nazývána jako americká hypotéka (Home equity loan). Žadatelé mohou tento úvěr využít prakticky k čemukoli. Finanční prostředky mohou být použity k uspokojení všech svých potřeb bez určení přesného účelu. Může být použit na nákup nemovitosti, pozemku, provedení rekonstrukce apod. Doba splatnosti je 5 - 20 let, avšak maximálně do 70 let žadatele. Minimální výše je 100.000 Kč. Maximální výše není přesně určena, ale podstatná je zde zástavní hodnota nemovitosti (loan to value).

Tento hodně oblíbený úvěr především v amerických zemích má své výhody. Kromě skutečnosti, že bance nemusíme oznámit účel hypotéky, za jakým si úvěr zřizujeme, jsou i výhodné měsíční splátky díky tomu, že si můžeme splácení rozložit až do období dvaceti let. Navíc nemovitost s touto hypotékou může klient kdykoli prodat.

3.2.1.3 Výše hypotečního úvěru

Minimální výše hypotečního úvěru je stanovena pro jednotlivé druhy hypoték zvlášť a je uvedena v přílohách, které jednotlivé druhy hypoték popisují. Tyto minimální výše se v jednotlivých bankách liší.

„Standardní hypotéka: její podstatou je to, že si půjčujeme méně, než kolik na koupi nemovitosti potřebujeme. Lépe řečeno, že banka dostane do zástavy byt či dům vyšší hodnoty, než kolik peněz půjčí [13].“

V mnoha případech je běžné, že banky nabízejí i 100% hypotéky, tzn., že banka klientovi půjčí přesně tu částku, která odpovídá ceně nemovitosti. Tuto možnost však nezíská každý. V těchto případech se většinou jedná o bonitního žadatele a úroková sazba této hypotéky je poněkud vyšší. V běžných případech banky poskytují hypotéky do 70% hodnoty oceňované nemovitosti.

Maximální výše je limitována hodnotou zastavené nemovitosti a také bonitou žadatele. V případě, že jde o novou výstavbu, dostavbu nebo rekonstrukci, jedná se o budoucí zástavní hodnotu. Co se týká bonity žadatele, banky mají právo si prověřovat finanční stránku (příjmy, závazky aj.) svého klienta a tím ověřit, jestli je schopen daný úvěr splácet.

3.2.1.4 Úroková sazba

Úroková sazba znamená procentní vyjádření zvýšení půjčené částky za určité časové období. V obecné rovině se jedná o měřítko ceny peněz, které určuje, jakou část jistiny musí dlužník za stanovenou dobu zaplatit věřiteli za půjčku. V současnosti dosahují úrokové sazby hypoték svého historického minima okolo 3% [14].



Graf č. 12 – Přehled minimální úrokové sazby 2014 (zdroj: www.hypoteky.penize.org + vlastní zpracování)

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že nejvyšší úrokovou sazbu mají banky Raiffeisenbank (3,87%), Živnostenská banka (3,59%) a ČSOB (3,53%). Nejnižší úrokovou sazbu mají banky GE Money Bank (3,09%), Wüstenrot (3,10%) a eBanka (3,14%). Na základě tohoto srovnání jsem vybrala do praktické části tři banky, které odpovídají zvoleným kritériím (viz praktická část).

Druhy úrokových sazeb

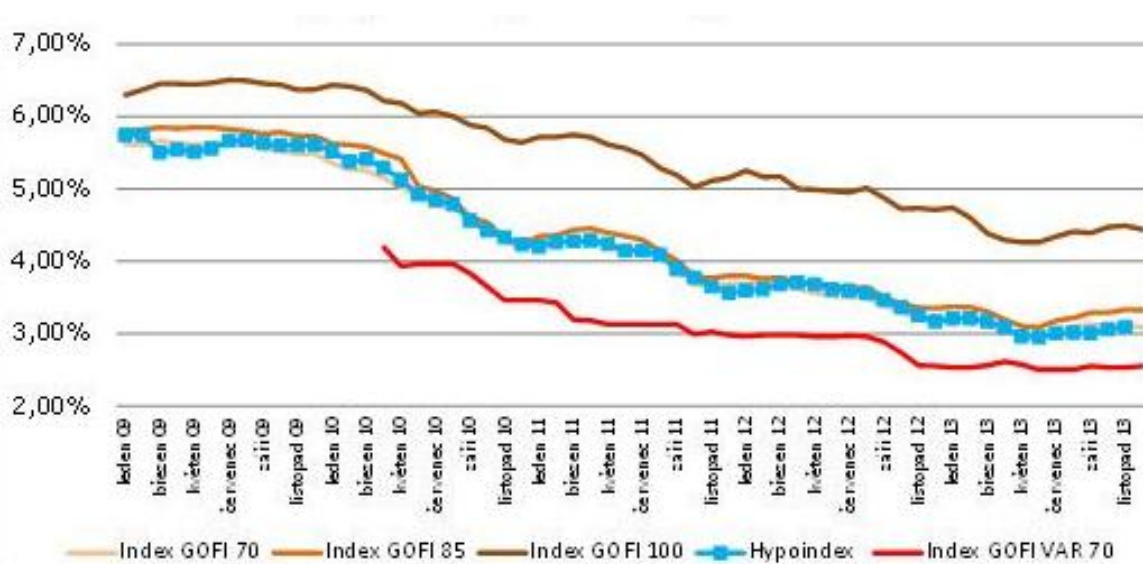
Pokud se na úrokovou sazbu díváme z ekonomického hlediska, existují dva základní druhy úrokových sazeb. Jednou z nich je nominální úroková sazba, což je sazba uváděná ve smlouvách o úvěrech či v sazebnících jednotlivých bank. Tou druhou je reálná úroková sazba, která ukazuje, jak se mění kupní síla vložených či půjčených peněz. Spočítá se tak, že se od nominální úrokové sazby odečte míra inflace.

Existují i další druhy úrokových sazeb, jako diskontní, lombardní nebo mezibankovní úroková sazba. Diskontní sazba patří mezi úrokové sazby centrální banky. Je to sazba, kterou se úročí vklady, které banka uloží přes noc. Další sazbou je lombardní úroková sazba. Jedná se o sazbu, za kterou centrální banka poskytuje komerčním bankám lombardní úvěr. Jedná se o krátkodobý úvěr, zajištěný zástavou

movitých věcí (cenné papíry, drahé kovy, šperky atd.). Výši sazeb na mezibankovním trhu podle délky splatnosti určuje PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate).

Úrokové sazby bank se odvozují od úrokových sazeb na mezinárodním trhu a ty zase reagují na nastavení základních úrokových sazeb centrální banky. Čím vyšší je sazba centrální banky, tím větší motiv mají banky ukládat peníze do této banky, místo aby je půjčovaly firmám a domácnostem. Do ekonomiky se tak dostane méně peněz a tempo jejího růstu se zpomalí.

Co se týká firem, ty porovnávají úrokové sazby na finančním trhu s výnosností svých projektů. Čím jsou úrokové sazby nižší, tím více projektů je rentabilních a tím více si firmy půjčují. To samé platí i u domácností, kterým nižší splátky tolik nenavýší rodinný rozpočet. Do ekonomiky se dostane více peněz a tím hospodářství státu roste [15].



Graf č. 13 – Vývoj úrokových sazeb hypoték od ledna 2009 do listopadu 2013 (zdroj: www.golemfinance.cz)

Indexy průměrných úrokových sazeb hypoték GOFI 70, 85, 100 jsou sestavovány na základě nabídkových úrokových sazeb hypoték s 5letou fixací a LTV (loan-to-value ratio) 70, 85 a 100 %. Podklady jsou čerpány ze standardních nabídek všech poskytovatelů hypoték v ČR. Index cen GOFI VAR 70 je sestavován na základě průměrných nabídkových cen hypoték s variabilní sazbou hypoték s LTV do 70 %, jako

referenční sazba je brán jednoměsíční PRIBOR 1M. Pro srovnání uvádím také hodnoty ukazatele HYPOINDEX, který dlouhodobě sleduje vývoj úrokových sazeb reálně sjednaných hypoték [16].

Změna úrokové sazby

Když dochází ke změně úrokové sazby, je možné předčasně splácet část nebo dokonce celou výši dlužené částky. Avšak za tyto mimořádné splátky si banka ve většině případů účtuje vysoké sankce a poplatky.

Petr Syrový ve své knize Financování vlastního bydlení se vyjádřil ke změně úrokové sazby a tvrdí: „*Úrokovou sazbu, kterou si s bankou sjednáme, platí jenom po určité pevnou dobu. Tato doba se nazývá „období fixace úrokové sazby“. Úrokové sazby, které banka nabízí, opět souvisí s logikou poskytování hypotéčních úvěrů a se zdroji, které banka používá. Banka si na trhu půjčila peníze např. s pětiletou splatností. Z těch nám vyrobila hypotéku a k těmto penězům nám může říct jejich cenu. Po pěti letech si banka bude muset znovu půjčit jiné zdroje, které nám nabídne. Jaká je jejich cena, banka neví. Proto nám bude schopna sdělit cenu peněz až těsně před tím, než si na trhu peníze půjčí. A tak se klient dostane do situace, kdy má určité období jistou cenu peněz a pro jeho uplynutí je v podobné pozici, jako by si peníze znovu půjčoval* [6].“

Faktory, ovlivňující výši úrokových sazeb

Mezi tyto faktory patří:

- Bonita žadatelů
- Délka fixace úrokové sazby
- Doba splatnosti úvěru
- Počet osob v závazku

Bonita žadatele

Tento pojem obecně vyjadřuje hodnotu a důvěryhodnost ekonomického subjektu (firmy, jednotlivce, ale i obce nebo státu) na finančním trhu. Souvisí s hospodařením subjektu a vyjadřuje tak jeho platební schopnost a schopnost zhodnotit vkládaný kapitál. Bonita žadatele je pro banky velice důležitá, protože díky poskytnutí úvěru žadateli se banka vystavuje úvěrovému riziku, že dlužník nebude splátky řádně splácet. Za účelem

udržení své solventnosti a stability se musí banka v takových případech chránit. Banka si tedy u každého úvěrového žadatele zjišťuje jeho předpokládanou schopnost poskytnutý úvěr splatit. Prověřují si příjmy a výdaje všech žadatelů. Podle toho pak banka stanoví úrokovou sazbu. Platí, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. Při posuzování bonity žadatele banka vychází z měsíčních příjmů a výdajů klienta. Do výdajů se započítává životní minimum žadatele, splátky dříve poskytnutých a dosud neplacených úvěrů, splátky leasingu, výživné, splátky jakýchkoli pojištění atd.

Délka fixace úrokové sazby

Fixace je úzce spjata s fixní úrokovou sazbou. Jedná se o období, po které je úroková sazba neměnná. Délku fixace úrokové sazby si klient může dohodnout s bankou podle svých potřeb. Sazba se liší podle toho, zda klient chce mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím vyšší chce mít jistotu, tím více musí zaplatit.

Doba splatnosti úvěru

Dobu splácení hypotéky si klient ujednává s bankou, podle toho, jak mu to nejvíce vyhovuje. Banky nabízejí splácení hypotečního úvěru v rozmezí od 5 - 45 let. Podmínkou je, že by žadatel měl být v produktivním věku, aby byl schopen řádně splácet. Pokud postupem času nastane, že žadatel není v produktivním věku, je nutné zajistit spoludlužníka. Žadatel musí splňovat podmínku, že délka splatnosti úvěru nesmí překračovat 70 let jeho věku. V souvislosti se splácením platí pravidlo, že čím nižší dobu žadatel splácí, tím jsou vyšší splátky a naopak. Ale ani jeden z extrémů není správný. Pokud si klient vybere splácení v co možná nejkratší době, vytváří si tím velký nápor na jeho příjem, protože měsíční splátky úvěru jsou příliš vysoké a mohl by se nečekaně octnout v platební neschopnosti splácet úvěr, a tím se dostat do problémů. Na druhou stranu dlouhé splácení úvěru taky není optimální, protože kdo by si přál celý život něco splácet. Splácení hypotéky závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr může být čerpán postupně nebo jednorázově. Pokud je úvěr splácen postupně, splácí se měsíčně nejprve úrok z vyčerpané částky až do doby, kdy je vyčerpan celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet měsíčními splátkami, které již obsahují

úrok a měsíční jistinu. Optimální doba splácení úvěru je kolem 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výši splátky a náklady na úvěr. Banky se přiklání ke splácení úvěru v násobcích pěti let, ale jsou možné i jiné doby splácení. Dle způsobu splácení lze dělit úvěry na:

- Progresivní
- Degresivní
- Anuitní

Progresivní způsob splácení je vhodný pro klienty, kteří v budoucnu očekávají nárůst svého měsíčního příjmu. Progresivní splácení znamená, že na začátku klient splácí nižší splátky a ty se postupem zvyšují. U degresivního splácení je to právě naopak, tedy na počátku jsou splátky vyšší a rok od roku se snižují. Co se týká anuitního splácení, to je typické pro hypoteční úvěr a patří mezi nejčastější způsob splácení. Klient má po celou dobu splácení stejnou výši měsíční splátky, ale mění se jen poměr mezi splátkou úroku a jistiny. Na počátku klient větší část peněz zaplatí na splátku úvěru, postupem času se to změní a více peněz odevzdává na splátku dluhu.

Počet osob v závazku

Jak už je výše zmíněno, pokud se dlužník dostane do neproduktivního věku, je třeba zajistit spoludlužníka. Banky to vyžadují kvůli minimalizaci rizika neschopnosti splácet úvěr. Platí, že čím je více spoludlužníků, tím je nižší riziko pro banku a také je nižší cena úvěru.

3.2.1.5 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

V dnešní době se jedná o nejžádanější a nejvyužívanější zdroj financování bydlení, protože výše úrokových sazeb se pohybují velice nízko, okolo 3%. Lidé si teď mohou půjčit prakticky na cokoli. Má to mnoho výhod, díky kterým si lidé vybírají tento produkt, ale i nevýhod, které občas některé potenciální žadatele od hypotéky odradí.

Výhody hypotečního úvěru:

- Snadné vyřízení úvěru
- Rychlost vyřízení úvěru
- Možnost výběru z široké nabídky poskytovatelů úvěru (rozmanité nabídky bank, které se přizpůsobují svým klientům)
- Doba splácení 5 - 45 let
- Nízké úrokové sazby
- Možnost fixace úrokové sazby
- Není potřeba spořit dopředu
- Americká hypotéka – není potřeba udávat účel hypotéky (široké využití)
- Možnost získání 100% hypotéky (výše hypotéky se rovná hodnotě oceňované nemovitosti, není potřeba vlastních zdrojů)
- Daňové zvýhodnění – možnost odečtů úroků ze základu daně, aj.

Nevýhody hypotečního úvěru:

- Dlouhé splácení úvěru a dlouhodobé zadlužení
- Podmínka – produktivní věk žadatele
- Poplatky (za poskytnutí úvěru, za správu úvěru, za zrušení úvěru, atd.) a sankce u některých bank (za předčasné splácení, za mimořádné splátky, atd.)
- Omezená doba fixace úrokové sazby
- Nepředvídatelný vývoj bank a úrokové sazby, aj.

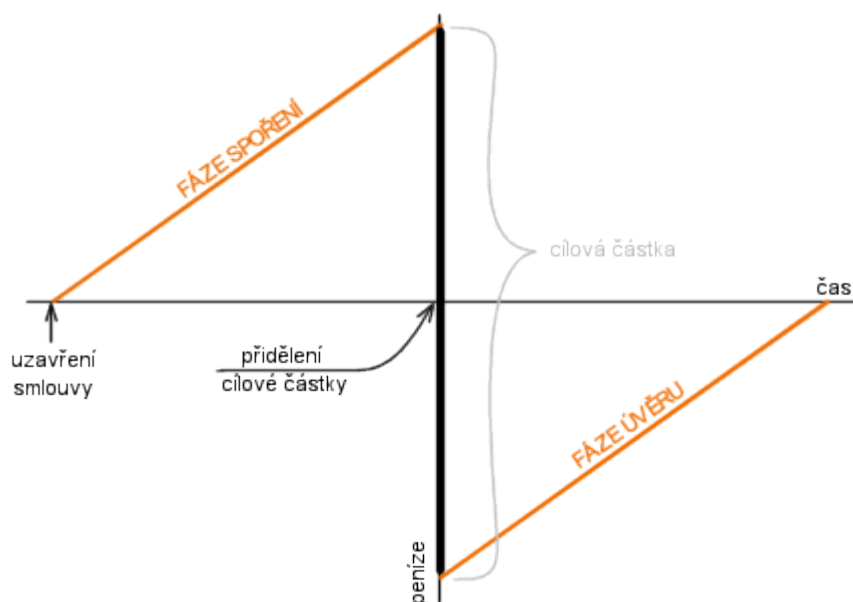
3.2.2 Stavební spoření

Druhým nejvýznamnějším zdrojem financování bydlení je stavební spoření. Dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření se jedná o účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníků stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.

Helena Kociánová v knize Finanční gramotnost v kostce udává: „*Stavební spoření je specifickým produktem. Původní funkcí stavebního spoření byla podpora rozvoje bydlení. Státní podpory, které byly na stavební spoření poskytovány, byly*

nadprůměrné, a to i přesto, že nebylo nutné využít vynaložené peníze účelově (tedy na bydlení). Stavební spoření ovšem v podstatě neumělo řešit bydlení (podobně jako penzijní připojištění či penzijní spoření neumí řešit propad příjmů v penzi). Bylo velmi výhodným spořením, ale zároveň stálo daňové poplatníky nemalé peníze [17].“

Jinak řečeno, stavební spoření je druh spoření, které vzniklo za účelem umožnit široké veřejnosti spořit za výhodných podmínek a tím řešit své problémy ohledně bydlení. Prostřednictvím tohoto spoření dává stát resp. Ministerstvo financí možnost lidem vytvářet si vlastní kapitál a pak jím financovat své potřeby. Podstata tohoto zdroje financování spočívá v tom, že zde fungují dvě fáze, fáze spořicí a fáze úvěrová. Na počátku musí účastník se stavební spořitelnou podepsat smlouvu o stavebním spoření. Účastník za ni musí zaplatit úhradu neboli poplatek, který se většinou pohybuje kolem 1% z cílové částky. Dokud tak neučiní, slouží všechny platby klienta k jejímu zaplacení. Poté může začít spořit. Klient pravidelně vkládá do stavebního spoření finanční částky a k nim jsou mu pravidelně připisovány úroky a státní podpora až do okamžiku ukončení fáze spoření. Účastník se pak může rozhodnout, jestli si nechá vyplatit jen své úspory nebo bude žádat o úvěr ze stavebního spoření. Pokud klient zažádá o úvěr, je to začátek úvěrové fáze stavebního spoření. Průběh stavebního spoření je zobrazen na obrázku.



Graf č. 14 – Časový průběh stavebního spoření (zdroj: www.wuestenrot.cz)

3.2.2.1 Historie stavebního spoření

V průběhu 18. století v Anglii si chtěla skupina několika lidí postavit samostatně svůj vlastní dům. Naspořili společně určitou částku peněz a věnovali ji tomu, kdo ty peníze na postavení domu nejvíce potřeboval. Ten dále nespořil, ale jen platil splátky. Tento systém se opakoval tak dlouho, dokud nebyly uspokojeny potřeby všech členů skupiny a všichni si postavili svůj dům. A s tímto příběhem je spojována první myšlenka týkající se stavebního spoření. První spořitelna však vznikla v Německu v roce 1885. Velmi žádaným produktem bylo stavební spoření po první světové válce v letech 1924 - 1929, kdy vznikla velká potřeba výstavby nových bytů. Byty byly přidělovány na základě losu, ale to se ve třicátých letech minulého století změnilo na přidělování pomocí hodnotícího čísla. V průběhu 2. světové války byl znatelný nezájem a útlum stavebního spoření, ale po jejím skončení zájem o něj opět vzrostl kvůli nedostatku bytů. Od roku 1948 byl evidován enormní nárůst smluv o stavení spoření. Do roku 1948 bylo uzavřeno cca 300 000 smluv, avšak o 23 let později bylo evidováno cca 12 000 000 smluv o stavební spoření [18].

Do České republiky se stavební spoření dostalo až v průběhu 90. let minulého století díky schválení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Ten později prošel úpravami v podobě novel těchto zákonů. Od roku 2005 do roku 2011 byla podpora 15% z naspořené částky, tedy maximálně 3 000 Kč. Od 1. 1. 2011 vešla v účinnost novela zákona o stavením spoření a o dani z příjmu. Díky ní stát podporuje stavební spoření podporou jen ve výši 10% z vložené částky. Při uložené částce 20 000 Kč ročně stát tedy přispěje částkou 2 000 Kč.

3.2.2.2 Základní pojmy vztahující se ke stavebnímu spoření

Cílová částka

Cílovou částku si klient stanovuje tehdy, když podepisuje se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření a díky ní se určuje výše poplatku za uzavření této smlouvy. Jedná se o součet vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory snížený o daň z příjmů z těchto úroků [19].

Uspořená částka

Jedná se o součet vkladů, úroků z připsaných záloh státní podpory a úroků z vkladů snížený o daň z příjmů již zmíněných úroků a poplatky, které musí účastník zaplatit. Uspořená částka na rozdíl od cílové částky neobsahuje státní podporu, ale jen úroky z ní [19].

Stavební spořitelna

Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat činnosti v rozsahu udělené bankovní licence, kterými jsou stavební spoření a další činnosti stanovené v § 9 zákona o stavebním spoření [19].

Čekací doba stavebního spoření

Jedná se o dobu, před jejímž uplynutím nelze účastníkovi stavebního spoření poskytnout prostředky z úvěru ze stavebního spoření. Minimální délka čekací doby je zákonem stanovena na 24 měsíců od počátku doby spoření [19].

Vázací doba stavebního spoření

Vázací doba je 6 let, tedy aby účastník měl nárok na státní podporu, musí uplynout doba 6 – ti let. Po uplynutí této doby si může klient buď své peníze vybrat a investovat je podle svého uvážení nebo je dále spořit, dokud nedosáhne požadované částky. Po uplynutí vázací doby není klient ničím omezen a peníze si může vybrat kdykoli. Pokud ale klient chce ukončit stavební spoření dříve, musí si vzít úvěr, který nemůže využít na cokoli, ale musí ho použít účelově na potřeby bydlení.

Účelnost stavebního spoření

Stavební spoření je specifické tím, že peníze ze stavebního spoření musí být bezprostředně použity na potřeby bydlení. Stavební spořitelně pak musí doložit doklady o tom, na co půjčku použil. Klient tyto peníze může investovat do koupě bytu, rekonstrukce či modernizace bytu či domu nebo je použít na stavbu nového domu atd.

3.2.2.3 Rozdíl mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem

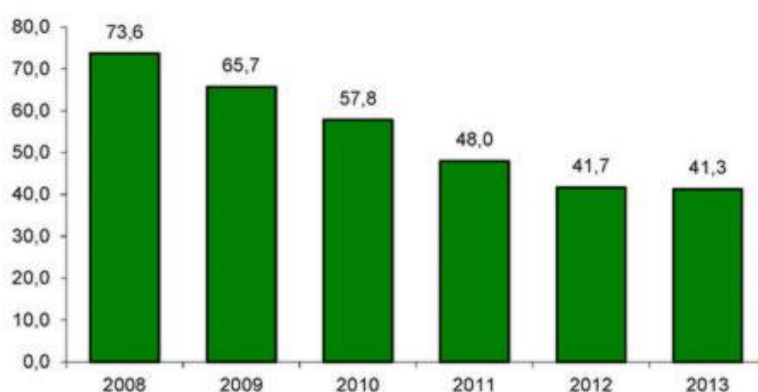
Jak je uvedeno výše, stavební spoření musí být účelně použito na potřeby bydlení. U hypotéky tomu tak není. Ta už v současnosti může být použita na cokoli bez udání účelu (viz americká hypotéka). Hypoteční úvěr je podmíněn a zajištěn zástavním právem na nemovitost. Stavební spoření je na rozdíl od hypotéky spořicí produktem, avšak lze z něj získat úvěr.

Další rozdíly stavebního spoření a hypotečního úvěru uvedl Petr Syrový v knize *Financování vlastního bydlení*: „*Stavební spoření s od hypoték zásadně liší. Hlavní důvodem je rozdíl v úvěrových zdrojích. Banky, při poskytování hypoték si půjčují finanční prostředky na finančním trhu. Vydávají např. 5leté dluhopisy a z nich půjčují hypotéky s pětiletou fixací. Takže si půjčují na trhu za aktuální úrokové sazby a tyto peníze vlastně dále půjčují jednotlivým žadatelům o hypotéku. Stavební spořitelny mají jiné úvěrové zdroje. Přijímají vklady od účastníků a z nich půjčují úvěry na bydlení. Stavební spořitelna má levné úvěrové zdroje, protože účastníkům platí úrokovou sazbu z vkladu cca 2%. Podmínky hypoték se spíše odvíjejí od aktuální situace na finančním trhu a od ceny peněz. Úvěr ze stavebního spoření se naopak musí „zasloužit“. A tím, že nejdříve dáme svoje peníze stavební spořitelně, aby je mohla půjčovat ostatním [6].“*

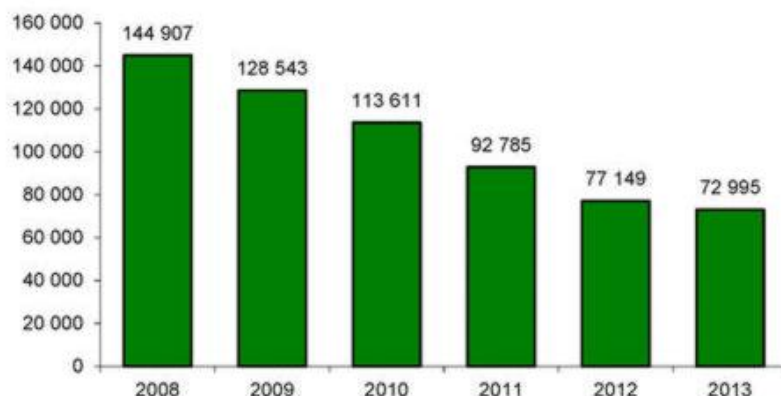
3.2.2.4 Úvěry ze stavebního spoření

Existují dva typy úvěrů ze stavebního spoření:

- Řádný úvěr
- Překlenovací úvěr



Graf č. 15 – Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech v mld. Kč (zdroj: www.acss.cz)



Graf č. 16 – Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech (zdroj: www.acss.cz)

Řádný úvěr ze stavebního spoření

Jedná se úvěr, který je pevně spjat se stavebním spořením. Jak pro tento typ, tak i pro překlenovací úvěr platí, že ho musí klient využít výhradně na investice spojené s bydlením. Má po celou dobu splácení stejnou úrokovou sazbu, která je uvedena ve smlouvě se spořitelnou a je nižší než u překlenovacího úvěru. Princip tohoto úvěru spočívá v tom, že klient může zažádat o řádný úvěr tehdy, kdy mu spořitelna oznámí přidělení cílové částky. Klient tedy zažádá o úvěr a obdrží své naspořené peníze. Výše naspořené částky je udána ve smlouvě se stavební spořitelnou a většinou se pohybuje okolo 40 – 50% z hodnoty cílové částky. Pak mu stavební spořitelna poskytne řádný úvěr. Výše čistého úvěru je rovna rozdílu přidělené cílové částky a naspořených peněz klienta.

Na rozdíl od překlenovacího úvěru, na tento úvěr lidé mají ze zákona nárok. Aby jim ho ale spořitelny poskytly, musí splnit několik základních podmínek pro přidělení a čerpání tohoto úvěru:

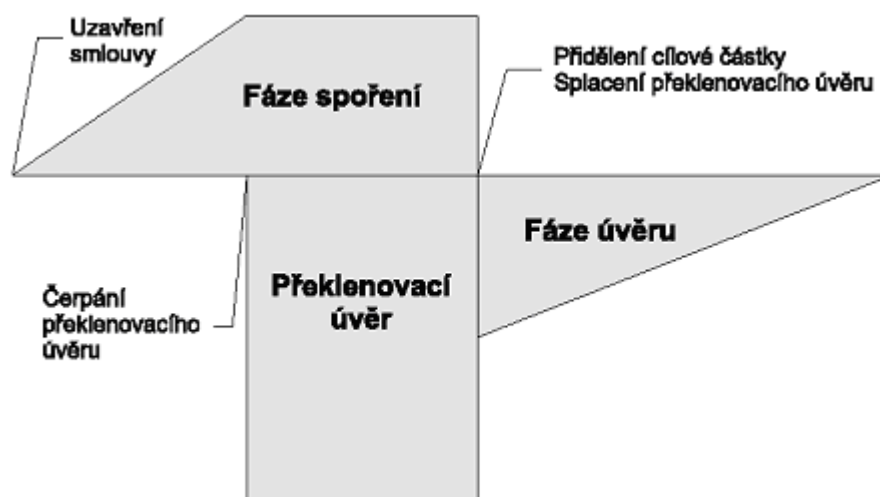
- Klient musí dosáhnout určité výše hodnotícího čísla podle podmínek dané stavební spořitelny
- Klient musí dodržet minimální dobu spoření (dle zákona o stavebním spoření je tato doba minimálně 2 roky)
- Klient musí naspořit určité požadované procento z cílové částky

Dalšími podmínkami kromě výše zmíněných jsou, že klient musí prokázat spořitelně svou solventnost, bonitu, kde hodnotí výkon klienta ve spořicí fázi také dostatečné zajištění úvěru (pomocí ručitelů).

Překlenovací úvěr (tzv. meziúvěr)

Od roku 1995 mají klienti možnost využívat tzv. meziúvěr nebo překlenovací úvěr. K tomuto typu úvěru se klient přiklání v době, kdy nesplňuje kritéria pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření a potřebuje rychle získat finanční prostředky na bytové potřeby. Princip tohoto úvěru spočívá v tom, že klient získá úvěr ve výši, která se může rovnat až cílové částce, kterou požaduje, ale současně nadále spoří a splácí pouze úroky z dlužné částky. Až dosáhne požadované částky, překlenovací úvěr se překlápí na řádný úvěr ze stavebního spoření a dlužnou částku sníží o naspořené prostředky. V tomto případě klient není povinen spořit minimálně 2 roky. Na poskytnutí tohoto úvěru klient nemá nárok ze zákona, vše závisí na rozhodnutí stavební spořitelny, která klienta důkladně prověřuje. Podmínky, které musí klient splnit, jsou uvedeny v zákoně o stavebním spoření, ale některé si stavební spořitelna určuje sama. Platí zde stejné podmínky jako u řádného úvěru. Výhodou tohoto úvěru je, že klient dostane peníze rychle, ale úroková sazba je podstatně vyšší než u řádného úvěru, a proto tento typ úvěru nebývá nejlevnější.

(zdroj: www.golemfinance.cz)



Graf č. 17 – Fungování překlenovacího úvěru (zdroj: www.finance.idnes.cz)

3.2.2.5 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření se na český trh dostalo až v 90. letech minulého století a od té doby patří spolu s hypotečním úvěrem mezi nejvyužívanější prostředky, jak financovat bydlení.

Výhody stavebního spoření [20]:

- Zhodnocování s předem smluvenou úrokovou sazbou + nízká úroková sazba u řádného úvěru
- Státní podpora (10%, max. 2 000 Kč ročně)
- Věková neomezenost - možnost uzavření smlouvy i nezletilých občanů v zastoupení zákonným zástupcem
- Jedna osoba může uzavřít více smluv
- Čerpání úvěru už po dvou letech
- Možnost překlenovacího úvěru (rychlé získání finančních prostředků)
- V průběhu splácení se nemění podmínky
- Předčasné splacení úvěru není sankcionováno
- Můžou ho využít i cizinci s trvalým pobytem na území České republiky aj.

Nevýhody stavebního spoření [20]:

- Poplatky (za sjednání smlouvy, za vedení účtu, atd.)
- Podmínka – klient musí spořitelně sdělit účel úvěru
- Ztráta podpory při předčasném výběru částky
- Nízká výnosnost
- Vysoké úrokové sazby překlenovacích úvěrů
- Poměrně dlouhá doba na získání řádného úvěru (min. 2 roky) aj.

(zdroj: www.stavebni-sporitelny.com)

3.2.3 Státní fond pro rozvoj bydlení (SFRB)

Státní fond pro rozvoj bydlení funguje od roku 2000. Je zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení. Fond je právnickou osobou v působnosti

Ministerstva pro místní rozvoj a hospodaří s majetkem ve vlastnictví státu, s vlastním majetkem a majetkem jiných osob [21].

Účelem fondu a jeho veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou České republiky a udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem.

Cílem tohoto fondu je především podpora bydlení. Zabývá se situací občanů, kteří jsou nějak znevýhodněni (sociálně, zdravotně, atd.). Také se snaží zajistit prostředky na podporu a rozvoj bydlení bez omezení státního rozpočtu a udržet je do budoucnosti.

Fond se zabývá podporou bydlení už téměř 15 let. Po celou dobu vytváří programy, které se snaží podporovat mladé lidi (Úvěr 300, Úvěr 200), družstva (Podpora výstavby družstevních bytů), obce (Dotace na výstavbu nájemních bytů, Dotace na výstavbu sociálních bytů), ale podporuje i výstavbu bytových domů (Program Nový Panel, Dotace na opravy) a sociálních bytů (Výstavba sociálních bytů) [21].

Mezi některé aktivní programy, které v dnešní době Fond pro rozvoj bydlení poskytuje, patří:

3.2.3.1 Úvěr 150 - Program na opravu a modernizaci domů či bytů

Od 13. 1. 2014 o tuto podporu mohou žádat fyzické osoby do 36 let, jak manželé, tak i jednotlivci a je určena na opravy a modernizaci domů či bytů. Může se jednat o opravy koupelen, WC, ústředního topení, kotlů, oken, balkónů, okapů, žaluzií a připojení k veřejným sítím (voda, elektřina, plyn, kanalizace). Dále také na pořízení a instalaci solárních panelů, klimatizace, vestavěných spotřebičů a skříní a další modernizace interiéru. Tento úvěr je výši 150 000 Kč s fixní úrokovou sazbou 2% po celou dobu splácení [22].

3.2.3.2 Úvěr na výstavbu nájemních bytů

Tento program umožňuje využít nízkouročený úvěr na opravy nájemních bytů. Podporuje i přestavby a rekonstrukce stávajících objektů, které nejsou způsobilé k bydlení a původně ani nebyly určeny k bydlení. Je ho možné použít i na úpravy velkých bytů, ve kterých po úpravě vznikne další samostatný nájemní byt. Úvěr však

není možné čerpat na výstavbu nebo rekonstrukce rodinných domů. O tento úvěr mohou požádat fyzické osoby, právnické osoby a obce. Splácení úvěrů si žadatelé mohou nastavit až na dobu 30 let s 2% úrokovou sazbou pro výstavbu nájemních bytů pro vymezení osoby (sociální ohrožené skupiny, senioři, atd.) nebo s 3,5% úrokovou sazbou pro ostatní skupiny. Informace o této podpoře jsou uvedeny v nařízení vlády č. 284/2011 Sb.[23].

3.2.3.3 Panel 2013+

Tento program je určen pro vlastníky jakýchkoli druhů bytových domů. Jedná se o podporu v podobě nízkouročených úvěrů na opravy a modernizaci bytových domů. Od 11. 1. 2013 o něj mohou požádat soukromé osoby, firmy, společenství vlastníků domů, družstva, ale i obce a města, které vlastní bytové domy. Obsah a podmínky tohoto programu se řídí nařízením vlády č. 468/2012 Sb. Úvěr může být poskytnut maximálně do výše 90 % znatelných výdajů žadatele. Fixní úroková sazba se pohybuje okolo 2% ročně a dobu splácení si žadatel může nastavit až na dobu 30 let [24].

3.2.3.4 Záruky za splácení úvěrů a výstavbu nájemních bytů

Tato podpora umožňuje záruky za bankovní úvěry na výstavbu bytových domů s dlouhodobou splatností (až 40 let) a velmi malým poplatkem (do 0,6% p.a.). Princip podpory spočívá v tom, že tyto záruky jsou levnější než srovnatelné produkty na finančním trhu. Tento program je vhodný pro fyzické i právnické osoby, obce, které chtějí zahájit výstavbu infrastruktury, města a bytová družstva. Podmínkou je, že investor po dobu minimálně 10 let nesmí být bez souhlasu fondu přepsat na jinou osobu a také nesmí být využívat jinak než k nájemnímu bydlení. Obsahem a strukturou této podpory se zaručuje nařízením vlády č. 370/2004 Sb. ve znění novely č. 438/2009 Sb.

3.2.3.4 Úvěry na modernizaci bytů pro obce

Obce mohou prostřednictvím této podpory ve formě úvěru opravovat, rekonstruovat a modernizovat byty a bytové a rodinné domy. Může se jednat o opravy připojení k veřejným sítím, opravy vnějšího pláště domů či bytů, ale i interiéru bytů. Podmínkou je, že obec musí mít zřízen peněžní – úvěrový fond a musí mít schválená pravidla pro použití prostředků tohoto fondu. Obec musí poskytnout min. 20% těchto

úvěrových prostředků jiným osobám, které vlastní byty na území obce. Po celou dobu splácení úvěru je pevná úroková sazba 3% ročně a obec má maximálně 10 let na splacení tohoto úvěru Tato podpora je upravována nařízením vlády 396/2001 Sb. [25].

PRAKTICKÁ ČÁST

4. KOUPE BYTU DO VLASTNICTVÍ

V této kapitole bych se chtěla zaměřit na praktickou ukázkou, jak si lze pomocí hypotečního úvěru koupit byt do vlastnictví. Na třech modelových příkladech bude ukázáno, jak se liší poskytování hypotéky u jednotlivých bank, a že každá banka není vhodná pro každého žadatele. Výstupem této části by mělo být porovnání splátkových kalendářů jednotlivých žadatelů a výběr nejvýhodnější banky s nejnižší splátkou.

4.1 Charakteristika modelových příkladů

Všichni žadatelé uvedení v modelových případech bydlí ve Zlínském kraji, konkrétně ve městě Vsetíně. Umístění bytů je důležitým faktorem, protože tržní hodnota bytů se v každém městě liší. V následujících tabulkách jsou uvedeny aktuální ceny prodávaných bytů ve Vsetíně, které jsem zjistila z webových stránek realitní kanceláře (uvedené na www.sreality.cz). Na základě těchto cen jsou určeny hodnoty bytů v modelových příkladech.

Panelové byty 1+1			Cihlové byty 1+1		
Plocha	Typ	Cena	Plocha	Typ	Cena
40 m ²	družstevní	539 000 Kč	46 m ²	družstevní	690 000 Kč
38 m ²	družstevní	485 000 Kč	45 m ²	vlastnictví	610 000 Kč
35 m ²	vlastnictví	720 000 Kč	45 m ²	vlastnictví	619 000 Kč
34 m ²	družstevní	710 000 Kč	44 m ²	vlastnictví	790 000 Kč
33 m ²	vlastnictví	620 000 Kč	41 m ²	vlastnictví	750 000 Kč
32 m ²	družstevní	520 000 Kč	32 m ²	vlastnictví	620 000 Kč

Tabulka č. 10 – Přehled cen bytů 1+1 ve městě Vsetín (zdroj: www.sreality.cz)

Panelové byty 2+1			Cihlové byty 2+1		
Plocha	Typ	Cena	Plocha	Typ	Cena
60 m ²	vlastnictví	1 050 000 Kč	65 m ²	vlastnictví	999 000 Kč
54 m ²	vlastnictví	710 000 Kč	61 m ²	vlastnictví	1 085 000 Kč
53 m ²	vlastnictví	980 000 Kč	54 m ²	vlastnictví	1 090 000 Kč
53 m ²	vlastnictví	950 000 Kč	52 m ²	vlastnictví	770 000 Kč
52 m ²	vlastnictví	790 000 Kč	48 m ²	vlastnictví	620 000 Kč

45 m ²	vlastnictví	680 000 Kč	45 m ²	vlastnictví	730 000 Kč
-------------------	-------------	------------	-------------------	-------------	------------

Tabulka č. 11 – Přehled cen bytů 2+1 ve městě Vsetín (zdroj: www.sreality.cz)

Panelové byty 3+1			Cihlové byty 3+1		
Plocha	Typ	Cena	Plocha	Typ	Cena
75 m ²	vlastnictví	1 000 000 Kč	82 m ²	vlastnictví	1 190 000 Kč
73 m ²	vlastnictví	1 150 000 Kč	80 m ²	vlastnictví	1 260 000 Kč
73 m ²	vlastnictví	1 170 000 Kč	80 m ²	vlastnictví	1 390 000 Kč
72 m ²	vlastnictví	1 089 000 Kč	74 m ²	vlastnictví	1 250 000 Kč
70 m ²	vlastnictví	1 090 000 Kč	72 m ²	vlastnictví	1 430 000 Kč
65 m ²	vlastnictví	890 000 Kč	67 m ²	vlastnictví	1 170 000 Kč

Tabulka č. 12 – Přehled cen bytů 3+1 ve městě Vsetín (zdroj: www.sreality.cz)

Při určování prodejní ceny bytů hraje roli několik faktorů. Cena bytu je závislá na stavu bytů, lokalitě, ve které se byt nachází, na výměře obytné plochy aj. Jsou zde srovnávány byty, u kterých byl uveden stav bytu jako velmi dobrý či dobrý. Hodnota bytu se bude lišit například před a po rekonstrukci. V některých případech je podstatný rozdíl ceny mezi byty v panelových a cihlových domech. Hodnota bytu se v podstatě neliší, pokud kupujeme byt do osobního vlastnictví nebo družstevního.

4.1.1 1. Modelový příklad – manželé Novákoví

V prvním případě žádá o hypotéku ve výši 650 000 Kč manželský pár, Novákoví, (51 let, 51 let) na koupi bytu 3+1 do vlastnictví o výměře 72 m². Prodejní cena bytu je 1 000 000 Kč. Část hypotéky mohou splácet z vlastních naspořených prostředků, které činí 350 000 Kč. Manželé pracují jako administrativní pracovníci a jejich celkový měsíční příjem činí 45 000 Kč. Mají dvě děti, třináctiletou dceru a studujícího nezaopatřeného 21 letého syna. Oba mají své bankovní účty vedené u banky Wüstenrot.

4.1.2 2. Modelový příklad – Aleš Toman a Lenka Malíková

Na koupi bytu 2+1 do vlastnictví o výměře 55 m² požaduje pan Aleš Toman (27 let) a slečna Lenka Malíková (25 let) 550 000 Kč. Mají naspořených 150 000 Kč. Žijí ve společné domácnosti a mají spolu jedno malé dítě. Pan Toman pracuje ve strojírném průmyslu a slečna Malíková je momentálně na mateřské dovolené. Jejich celkový

měsíční příjem činí 31 500 Kč. Tento pár by si přál, aby měsíční splátky byly co možná nejnižší.

4.1.3 3. Modelový příklad – Ing. Rudolf Klimeš

Absolvent vysoké školy pan Rudolf Klimeš (26 let) pracuje jako IT programátor s měsíčním příjmem 25 500 Kč. Žije sám a chce si koupit byt 1+1 do vlastnictví o výměře 40 m² v hodnotě 500 000 Kč. Nemá žádné naspořené prostředky, tedy žádá o hypotéku do 100%.

	Novákovi	Toman, Malíková	Klimeš
Celková cena objektu úvěru	1 000 000 Kč	700 000 Kč	500 000 Kč
Vlastní prostředky	350 000 Kč	150 000 Kč	0 Kč
Požadovaná výše úvěru	650 000 Kč	550 000 Kč	500 000 Kč
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let
Doba splatnosti úvěru	18 let	30 let	30 let
Čistý měsíční příjem	45 000 Kč	31 500 Kč	25 500 Kč
LTV*	65%	79%	100%

Tabulka č. 13 – Přehled modelových příkladů (vlastní zpracování)

* *LTV = Loan to value = „Částka k zapůjčení“.* Jedná se o finanční výraz vyjadřující poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Udává se často v kombinaci s číselnou hodnotou.

4.2 Charakteristika vybraných bank

Banky byly vybrány na základě doporučení bankovního makléře ze společnosti Fincentrum, a.s., se kterým jsem spolupracovala na zpracování podkladů pro tuto praktickou část, dále na dostupnosti poboček těchto bank ve Vsetíně a srovnání úrokových sazeb těchto bank (viz teoretická část – kapitola úroková sazba). V dnešní době je zcela běžné, že lidé využívají specializovaných a poradenských center, kde odborní pracovníci radí žadatelům s úvěry, půjčkami, pojištěním atd. Lidé pak nemusí chodit po pobočkách jednotlivých bank, což je z časového hlediska velice náročné.

4.2.1 Komerční banka, a.s.

Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze je součástí mezinárodní skupiny Société Générale a patří mezi přední bankovní instituce v České republice. Byla založena v lednu roku 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé. V té době se jednalo o státní peněžní ústav, který byl v roce 1992 transformován na akciovou společnost. Její akcie spadly pod správu Fondu národního majetku ČR, který je uvolnil do kuponové privatizace. O 5 let později vláda České republiky schválila prodej většinového podílu akcií strategickému investorovi, který měl zajistit další rozvoj společnosti a odloučení státu od bankovního sektoru. V roce 2006 převzala KB 40 % akcií stavební spořitelny Modrá pyramida od německé společnosti BHW Holding AG. To umožnilo KB úplné ovládnutí stavební spořitelny a rozšíření pole působnosti i o stavební spoření. V roce 2011 měla banka 394 poboček a provozovala 688 bankomatů a stala se bankou roku.

V současnosti je ve střední a východní Evropě univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví, je dostupná prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě. Společnosti Skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, jako penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění. Všechny služby jsou dostupné díky husté síti poboček KB, vlastní distribuční síti a díky moderním on-line službám, jako je přímé bankovníctví. V Česku obsluhuje více než 1 580 000 zákazníků. (zdroj: www.kb.cz)

V této bance poskytují hypotéky v hodnotě minimálně 200 000 Kč. Splatnost úvěru je 5 - 30 let nebo 5 - 8 let v případě hypotečního úvěru spláceného ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. Čerpání HÚ může být jednorázové nebo postupné. Co se týká splácení, funguje zde anuitní nebo jednorázové/postupné, jako u všech ostatních zmíněných bank. Úroková sazba je po dobu platnosti úrokových podmínek pevná, tj. 1 - 10 let nebo 15 let. Zajištění HÚ je vždy zástavním právem k nemovitosti.

4.2.2 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce, jejichž historické kořeny sahají až do roku 1825. Tehdy

zahájila činnost Spořitelna česká, tedy nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Jako akciová společnost funguje v České republice od roku 1992. Nezastupitelnou roli hraje ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem přes 5,3 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna již vydala více než 3,2 mil. platebních karet, disponuje sítí 651 poboček a provozuje více než 1509 bankomatů. Je součástí Erste Bank Group se 17 miliony klientů v osmi evropských státech. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry.

Tato banka umožňuje splatnost hypotéky až 30 let. Při zřízení HÚ na déle než 20 let a při volbě tří nebo pětileté fixace úrokové sazby umožňují úrokové zvýhodnění. Čerpání HÚ může být jednorázové nebo postupné. Splácení úvěru je možné si nastavit podle svých potřeb (zvýšení, snížení, odložení nebo přerušení splátek). Minimální výše úvěru je 500.000 Kč.

4.2.3 Finanční skupina Wüstenrot

Finanční skupinu Wüstenrot v České republice tvoří čtyři společnosti: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s., Wüstenrot hypoteční banka a.s. a Pojišťovna Wüstenrot. Je součástí německé společnosti, která vznikla v roce 1921 v německém městečku Wüstenrot jako stavební spořitelna. Na území České republiky je Wüstenrot velmi úzce spojena s počátky stavebního spoření. Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. zahájila svou činnost na podzim roku 1993, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. V roce 2003, kdy svoji činnost zahájila Wüstenrot hypoteční banka a.s., rozšířil Wüstenrot sféru své činnosti o hypoteční obchody. Své prvotní portfolio skládající se z hypotečních úvěrů pro fyzické osoby a vydávání hypotečních zástavních listů banka postupně rozšířila o hypoteční a podnikatelské úvěry poskytované na účely bydlení právnickým osobám. Nejmladší společností skupiny je Wüstenrot pojišťovna a.s., která roku 2008 získala licenci a specializuje se na neživotní pojištění, a to především na pojištění bydlení, pojištění vozidel, pojištění malých a středních podnikatelů a cestovní pojištění.

Dnes finanční skupina klientům poskytuje ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí, jako jsou životní a neživotní pojištění, ochrana rodiny, pojištění motorových vozidel atd. Všechny společnosti této finanční skupiny spolu

navzájem spolupracují a mají i společnou obchodní síť finančních poradců, což je velice výhodné pro klienty, protože mají veškeré potřebné služby v jedné bance.

Minimální částku, kterou si v rámci hypotéky můžeme půjčit je 300.000 Kč a maximálně do 90% zástavní hodnoty nemovitosti stanovené bankou. Doba splatnosti je 5 - 30 let. Žadatelé mají možnost si zvolit pevnou úrokovou sazbu na 1, 2, 3, 5 nebo 10 let. Bonitní klienti mají nárok na speciální úrokové sazby. Nejpozději do 9 měsíců musí klienti zahájit čerpání úvěru. Doba čerpání pak nesmí překročit období dvou let.

4.3 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Potencionální žadatel o hypoteční úvěr musí nejprve podat žádost o hypoteční úvěr spolu se všemi přílohami. Dále musí prokázat, že je občanem ČR nebo cizinec trvale žijící na území ČR. Banka bude požadovat vyplnění a podepsání souhlasu o zpracování požadovaných údajů. Banka si u každého svého budoucího klienta pečlivě prověřuje bonitu žadatele, jeho důvěryhodnost, a to zda v budoucnu bude schopen splácet HÚ. Co se týká dokladů, které mohou banky vyžadovat při žádosti o HÚ při koupi bytu, je nucen žadatel dle požadavků banky zpravidla předložit:

- Doklady identifikující klienta – občanský průkaz, pas (za všechny spolužadatele), pracovní smlouva atd.
- Doklady vztahující se k příjmům klienta – např. potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc), daňové přiznání za poslední daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případných příloh a doklad prokazující zaplacení daně nebo vrácení daně za příslušné období, Oprávnění k podnikatelské činnosti (například živnostenské oprávnění, aj.
- Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy) – např. Nabývací titul k nemovitosti s doložkou vlastnického práva do katastru nemovitostí (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
- Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta
- Doklady vztahující se ke koupi bytu – např. Kupní smlouva nebo její návrh nebo Smlouva o smlouvě budoucí kupní nebo její návrh

Seznam požadovaných dokladů je u různých bank odlišný. Některé z výše uvedených dokladů jsou uvedeny v přílohách.

4.4 Výpočet hypotečního úvěru

Každý případ se posuzuje individuálně. Pomocí hypotečních kalkulaček, které mají finanční poradci ve Finc centru, a.s. k dispozici, jsem spočítala výši úvěru a splátek pro zvolené modelové případy. Předmětem porovnání je především prvních 5 let splácení úvěru, kdy bude ve všech případech fixní úroková sazba. V příloze jsou uvedeny všechny splátkové kalendáře na celou dobu splácení (18 a 30 let). Úroková sazba je po celou dobu konstantní, protože nelze dopředu předvídat vývoj a změny této sazby v průběhu příštích let a desetiletí. Co se týká splátkových kalendářů, byly vypočítány a sestaveny na základě anuitního výpočtu. Doba splácení se odvíjí od věku dlužníka. Všechny porovnávané banky poskytují HÚ do 70 let stáří žadatele.

V následujících tabulkách, které jsou u jednotlivých modelových příkladů, je znázorněn přehled doby splácení HÚ a úrokových sazeb včetně jejich fixace. Výpočet těchto hypotečních úvěrů byl proveden na začátku měsíce března 2014.

4.4.1 1. Modelový případ - manželé Novákovi

Jak je výše zmíněno, manželé Novákovi (51 let, 51 let) potřebují na koupi bytu v hodnotě 1 000 000 Kč hypoteční úvěr ve výši 650 000 Kč, protože 350 000 Kč financují z vlastních naspořených prostředků. Z toho vyplývá, že LTV je 65%, takže dosáhnou na hypotéku do 70%. Vzhledem k jejich věku jim banky poskytnou hypotéku pouze na dobu 18 let.

	Doba splatnosti úvěru	Fixace úrokové sazby	Úroková sazba
Komerční banka, a.s.	18 let	5 let	3,19%
Česká spořitelna, a.s.	18 let	5 let	3,29%
Wüstenrot	18 let	5 let	3,09%

Tabulka č. 14 – Novákovi – Přehled splatnosti úvěru a úrokových sazeb

Z tabulky vyplývá, že u Komerční banky je nejvyšší úroková sazba, o něco nižší je u České spořitelny a nejnižší je u banky Wüstenrot.

4.4.2 2. Modelový případ – Aleš Toman, Lenka Malíková

Pan Aleš Toman (27 let) a slečna Lenka Malíková (25 let) si chtějí koupit byt v hodnotě 700 000 Kč, mají naspořeno 150 000 Kč, tedy žádají o HÚ ve výši 550 000 Kč. LTV je 79 %.

	Doba splatnosti úvěru	Fixace úrokové sazby	Úroková sazba
Komerční banka, a.s.	30 let	5 let	3,19%
Česká spořitelna, a.s.	30 let	5 let	3,29%
Wüstenrot	30 let	5 let	3,34%

Tabulka č. 15 – Toman, Malíková – Přehled splatnosti úvěru a úrokových sazeb

Zde nejvyšší úrokovou sazbu má banka Wüstenrot, pak Česká spořitelna a nejnižší má Komerční banka.

4.4.3 3. Modelový případ – Rudolf Klimeš

Rudolf Klimeš (26 let) žádá o hypotéku ve výši 500 000 Kč, protože chce koupit byt ve stejné hodnotě. Tedy žádá banky o 100% hypotéku.

	Doba splatnosti úvěru	Fixace úrokové sazby	Úroková sazba
Komerční banka, a.s.	30 let	5 let	4,19%
Česká spořitelna, a.s.	30 let	5 let	4,29%
Wüstenrot	30 let	5 let	4,89%

Tabulka č. 16 – Klimeš – Přehled splatnosti úvěru a úrokových sazeb

V tomto případě má nejvyšší úrokovou sazbu opět banka Wüstenrot, pak Česká spořitelna a nejnižší úroková sazba byla u Komerční banky.

4.5 Srovnání HÚ bank modelových příkladů

4.5.1 1. Modelový případ – Manželé Novákovi – Srovnání HÚ

Z výsledků vyplynulo, že manželé Novákovi jsou vhodnými klienty pro všechny sledované banky, tzn., že u všech třech zmíněných bank získají hypotéku.

Dále je zde uveden přehled splácení na prvních 5 let splácení HÚ s fixní úrokovou sazbou uvedenou v tabulce č. 5 pro každou banku. V příloze č. je uveden celkový

splátkový kalendář na dobu 18 let do konce splácení celého HÚ s konstantní úrokovou sazbou.

Komerční banka	
Jistina úvěru	650 000 Kč
Úroková sazba p.a.	3,19%
Splatnost úvěru (měsíců)	216
Výše anuitní splátky	-3 959,34 Kč
Splátka jistiny za 5 let	-144 945,33 Kč
Jistina po 5 letech splátek	512 863,32 Kč

Tabulka č. 17 – Přehled prvních 5 – ti let splácení – Novákovi – Komerční banka, a.s.

Česká spořitelna	
Jistina úvěru	650 000 Kč
Úroková sazba p.a.	3,29%
Splatnost úvěru (měsíců)	216
Výše anuitní splátky	-3 991,74 Kč
Splátka jistiny za 5 let	-143 893,72 Kč
Jistina po 5 letech splátek	506 106,28 Kč

Tabulka č. 18 – Přehled prvních 5 – ti let splácení – Novákovi – Česká spořitelna, a.s.

Wüstenrot	
Jistina úvěru	650 000 Kč
Úroková sazba p.a.	3,09%
Splatnost úvěru (měsíců)	216
Výše anuitní splátky	-3 927,09 Kč
Splátka jistiny za 5 let	-146 001,16 Kč
Jistina po 5 letech splátek	503 998,84 Kč

Tabulka č. 19 – Přehled prvních 5 – ti let splácení – Novákovi – Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

4.5.2 2. Modelový případ – Aleš Toman, Lenka Malíková – Srovnání HÚ

V tomto případě platí to samé jako u prvního modelového případu. Tento pár u všech bank má možnost získat HÚ.

Komerční banka	
Jistina úvěru	550 000 Kč
Úroková sazba p.a.	3,19%

Splatnost úvěru (měsíců)	360
Výše anuitní splátky	-2 375,56 Kč
Splátka jistiny za 5 let	-59 336,30 Kč
Jistina po 5 letech splátek	490 663,70 Kč

Tabulka č. 20 – Přehled prvních 5 – ti let splácení – Toman, Malíková – Komerční banka, a.s.

Česká spořitelna	
Jistina úvěru	550 000 Kč
Úroková sazba p.a.	3,29%
Splatnost úvěru (měsíců)	360
Výše anuitní splátky	-2 405,73 Kč
Splátka jistiny za 5 let	-58 465,63 Kč
Jistina po 5 letech splátek	491 534,37 Kč

Tabulka č. 21 – Přehled prvních 5 – ti let splácení – Toman, Malíková – Česká spořitelna, a.s.

Wüstenrot	
Jistina úvěru	550 000 Kč
Úroková sazba p.a.	3,34%
Splatnost úvěru (měsíců)	360
Výše anuitní splátky	-2 420,89 Kč
Splátka jistiny za 5 let	-58 033,62 Kč
Jistina po 5 letech splátek	491 966,38 Kč

Tabulka č. 22 – Přehled prvních 5 – ti let splácení – Toman, Malíková – Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

4.5.3 3. Modelový případ – Rudolf Klimeš – Srovnání HÚ

V tomto případě je získání HÚ složitější. Ne všechny banky poskytují 100% hypotéku, kterou daný žadatel potřebuje. U České spořitelny pan Klimeš hypotéku nezíská, protože tato banka poskytuje HÚ jen do 90% hodnoty kupované nemovitosti. Potřeboval by tedy minimálně 50 000 Kč vlastních finančních prostředků. Banka Wüstenrot mu také úvěr neposkytne, protože na to, aby získal 100% hypotéku, musí být minimálně 2 žadatelé, tedy by si musel zařídit spoludlužníka. Jediným řešením

tohoto žadatele je Komerční banka, která poskytuje hypotéky do 100% kupované nemovitosti.

Komerční banka	
Jistina úvěru	500 000 Kč
Úroková sazba p.a.	4,19%
Splatnost úvěru (měsíců)	360
Výše anuitní splátky	-2 442,17 Kč
Splátka jistiny za 5 let	-46 389,18 Kč
Jistina po 5 letech splátek	453 610,82 Kč

Tabulka č. 23 – Přehled prvních 5 – ti let splácení – Klimeš – Komerční banka, a.s.

4.6 Vyhodnocení

Z výpočtu splátkových kalendářů vyplývá, že jistina měsíční splátky se každý měsíc navyšuje, úrok se naopak snižuje. Každý klient měsíčně platí anuitní splátku, což je součet splátky jistiny a úroku.

4.6.1 1. Modelový případ – Manželé Novákoví - vyhodnocení

Na základě porovnání splátkových kalendářů všech třech bank bylo vyhodnoceno, že nejvýhodnější úvěr manželům Novákovým poskytne banka Wüstenrot s úrokovou sazbou 3,09%. V porovnání s ostatními splátkovými kalendáři tato banka nabízí nejnižší anuitní splátku a měsíční úrok a po 5 letech splatí nejvyšší částku (146 001,16 Kč). V prvním roce má jistina splátky hodnotu 2 253,34 Kč a úrok 1 673,75 Kč. Šedesátý měsíc budou platit splátku jistiny 2 622,54 Kč s úrokem 1 304,55 Kč. Z toho vyplývá, že časem se splátka navyšuje a hodnota úroku snižuje. Jistina úvěru po 5 letech splátek bude 503 998,84 Kč.

4.6.2 2. Modelový případ – Aleš Toman, Lenka Malíková - vyhodnocení

V tomto případě byla na základě výpočtu splátkového kalendáře vybrána Komerční banka. Mladý pár bude mít u této banky nejnižší splátku v hodnotě 2 375,56 Kč za měsíc. V prvním měsíci zaplatí splátku jistiny ve výši 913,48 Kč s úrokem 1 462,08 Kč. Po 5 letech bude úrok 1 307,19 Kč a splátka jistiny 1 068,37 Kč. Celkem splatí částku 59 336,30 Kč, takže jistina pro splácení do dalších let bude 490 663,70 Kč.

4.6.3 3. Modelový případ – Rudolf Klimeš - vyhodnocení

Tento žadatel dostane hypoteční úvěr jen u Komerční banky, protože zbylé dvě banky mají stanovené požadavky, které pan Klimeš nesplňuje. Komerční banka mu poskytne úvěr s konstantní měsíční splátkou 2 442,17 Kč. První měsíc bude splátka jistiny 696,34 Kč a úrok 1 745,83 Kč. Po 5 letech, při fixní úrokové sazbě 4,19%, bude hodnota splátky jistiny 855,32 Kč a úrok 1 586,84 Kč. Jistina úvěru po šedesáti splátkách bude 453 610,82 Kč. Klient při zvolených podmínkách za 5 let zaplatí 46 389,18 Kč splátky jistiny.

5 ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce je objasnění problematiky bydlení a jeho financování v České republice. V teoretické části je popsáno fungování bytového fondu České republiky a objasnění všech témat a pojmů spojených s tímto fondem. Dále jsou zde zmíněny sektory bydlení (vlastnické a nájemní), vývoj a struktura bytového fondu a úroveň a kvalita bydlení. Podle počtu zahájené výstavby nových bytů, počtu dokončených bytů a jejich velikosti zde srovnávám dva kraje České republiky (Královehradecký a Zlínský).

Dále jsem se zaměřila na charakteristiku financování bydlení. Okrajově jsem se zmínila o vlastních zdrojích financování bydlení (vlastní úspory, dar a dědictví). Bydlení je velmi finančně nákladnou záležitostí a většina lidí nemá dostatek vlastních finančních prostředků na to, aby si koupili byt či dům. Proto jsou zde především popsány principy a fungování cizích zdrojů, a to konkrétně hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření.

Praktická část je zaměřena na vysvětlení metodiky výpočtu hypotečního úvěru na konkrétních příkladech žadatelů. Každý příklad je ojedinělý a posuzuje se každý zvlášť. V závěru této části vyplývá, že pro první modelový příklad je nejvýhodnější banka Wüstenrot hypoteční banka, a.s., a pro druhý a třetí modelový příklad Komerční banka, a.s. Výběr nejvýhodnější banky pro daný příklad byly nejnižší měsíční splátky jimi žádaného hypotečního úvěru.

6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>
- [2] Dostupné z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>
- [3] ČSN 73 4301 Obytné budovy, Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz>
- [4] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, ČR. *Statistika bydlení v Evropské unii 2004*. Karlskrona: Boverket, 2005. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-\(2-33-MB\)>](http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-(2-33-MB)>)
- [5] Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>
- [6] SÝROVÝ, Petr: *Financování vlastního bydlení*; 5. Zcela přepracované vydání, GRADA Publishing, a.s., 2009
- [7] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>
- [8] Dostupné z: http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/krajemetodika/xb#dok_byty
- [9] Dostupné z: http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby

- [10] Dostupné z: <http://notes3.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/p/4112-03>
- [11] Dostupné z: <http://www.partners.cz/>
- [12] Příručky pro hypoteční poradce
- [13] VICHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1 vydání. Brno: ERA group spol. s.r.o., 2007
- [14] Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Úroková-sazba>
- [15] Dostupné z: <http://www.penize.cz/>
- [16] Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/>
- [17] KOCIÁNOVÁ, Helena; *Finanční gramotnost v kostce*; 2012. Nakladatelství ANAG, 2012
- [18] Dostupné z:
http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD
- [19] Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/>
- [20] Dostupné z: zdroj: www.stavebni-sporitelny.com
- [21] Dostupné z: www.sfrb.cz
- [22] Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uver-150/>
- [23] Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/>

[24] Dostupné z: <http://www.mtmstavby.cz/index.php/mtmstavby/novy-panel/>

[25] Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-modernizaci-bytu-pro-obce/>

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

BD	Bytový dům
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
HÚ	Hypoteční úvěr
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
RD	Rodinný dům
SBD	Stavební bytové družstva
SFRB	Státní fond pro rozvoj bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů

8 SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – Vývoj bytového fondu v letech 1970 - 2011

Tabulka č. 2 – Vývoj neobydlených bytů 1970-2011

Tabulka č. 3 – Neobydlení byty podle důvodu neobydlenosti

Tabulka č. 4 – Úrovňové ukazatele obydlých bytů v letech 1970 – 2011

Tabulka č. 5 – Úrovňové ukazatele obydlých bytů podle velikostních skupin obcí 2011

Tabulka č. 6 – Počet bytů podle počtu hospodařících domácností 1991 – 2011

Tabulka č. 7 – Obydlé byty podle typu let 1970 - 2011

Tabulka č. 8 – Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v letech 2007 až 2012

Tabulka č. 9 – Bytová výstavba v Zlínském kraji v letech 2007 až 2012

Tabulka č. 10 – Přehled cen bytů 1+1 ve městě Vsetín

Tabulka č. 11 – Přehled cen bytů 2+1 ve městě Vsetín

Tabulka č. 12 – Přehled cen bytů 3+1 ve městě Vsetín

Tabulka č. 13 – Přehled modelových příkladů

Tabulka č. 14 – Novákovi – Přehled splatnosti úvěru a úrokových sazeb

Tabulka č. 15 – Toman, Malíková – Přehled splatnosti úvěru a úrokových sazeb

Tabulka č. 16 – Klimeš – Přehled splatnosti úvěru a úrokových sazeb

Tabulka č. 17 – Přehled prvních 5 – ti let spláčení – Novákovi – Komerční banka, a.s.

Tabulka č. 18 – Přehled prvních 5 – ti let spláčení – Novákovi – Česká spořitelna, a.s.

Tabulka č. 19 – Přehled prvních 5 – ti let spláčení – Novákovi – Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Tabulka č. 20 – Přehled prvních 5 – ti let spláčení – Toman, Malíková – Komerční banka, a.s.

Tabulka č. 21 – Přehled prvních 5 – ti let spláčení – Toman, Malíková – Česká spořitelna, a.s.

Tabulka č. 22 – Přehled prvních 5 – ti let spláčení – Toman, Malíková – Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Tabulka č. 23 – Přehled prvních 5 – ti let spláčení – Klimeš – Komerční banka, a.s.

9 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Graf struktury bytového fondu z roku 2011

Graf č. 2 - Obydlené byty v jednotlivých krajích 2011

Graf č. 3 – Domácnosti ve vlastním domě 2011

Graf č. 4 – Domácnosti v bytě ve vlastnictví 2011

Graf č. 5 – Domácnosti v družstevním bytě 2011

Graf č. 6 – Domácnosti v nájemním bytě 2011

Graf č. 7 – Problémy s bydlením

Graf č. 8 – Zahájená výstavba bytů v Královehradeckém kraji v letech 2007 až 2012

Graf č. 9 – Zahájená výstavba bytů v Zlínském v letech 2007 až 2012

Graf č. 10 – Dokončené byty v Královehradeckém kraji v letech 2007 až 2012

Graf č. 11 – Dokončené byty v Zlínském kraji v letech 2007 až 2012

Graf č. 12 – Přehled minimální úrokové sazby 2014

Graf č. 13 – Vývoj úrokových sazeb hypoték od ledna 2009 do listopadu 2013

Graf č. 14 – Časový průběh stavebního spoření

Graf č. 15 – Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech v mld. Kč

Graf č. 16 – Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

Graf č. 17 – Fungování překlenovacího úvěru

10 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 – Kupní smlouva

Příloha č. 3 – Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti

Příloha č. 4 – Přiznání k dani z příjmu fyzických osob

Příloha č. 5 – Splátkové kalendáře bank – 1. Modelový příklad

Příloha č. 6 – Splátkové kalendáře bank – 2. Modelový příklad

Příloha č. 7 – Splátkové kalendáře bank – 3. Modelový příklad